

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Alzenau

### Familienfreundliches Traumhaus in Alzenau



Objekt-Nr. OM-437885

#### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
GbR Alpha Wolf

Rodenbacherstr. 36n  
63755 Alzenau  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |                |            |
|-------------------|-----------|----------------|------------|
| Baujahr           | 2017      | Übernahme      | ab Datum   |
| Grundstücksfläche | 176,00 m² | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Etagen            | 3         | Zustand        | gepflegt   |
| Zimmer            | 5,00      | Schlafzimmer   | 4          |
| Wohnfläche        | 141,00 m² | Badezimmer     | 2          |
| Nutzfläche        | 166,00 m² | Garagen        | 1          |
| Energieträger     | Fernwärme | Stellplätze    | 1          |
| Summe Nebenkosten | 460 €     | Heizung        | Sonstiges  |
| Mietsicherheit    | 6.300 €   |                |            |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte (KfW 55) mit Garten in Alzenau – Ideal für Familien

Liebe Interessenten, liebe Familien,

ich vermiete hier mein modern ausgestattetes Reihenendhaus in Alzenau am Main. Mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem zusätzlichen Spielzimmer im Spitzboden und einem eigenen Garten bietet das Haus richtig viel Platz für eine Familie mit Kindern.

Mir war beim Bau und der Ausstattung wichtig, dass das Haus praktisch und gleichzeitig hochwertig ist. Ein durchdachtes Heimnetzwerk macht das Arbeiten im Homeoffice problemlos möglich, und die zwei separaten Bäder plus Gäste-WC entspannen den morgendlichen Ablauf enorm.

Ich suche nach verlässlichen Mietern, die das Haus und den Garten zu schätzen wissen und hier ein langfristiges, schönes Zuhause finden möchten.

Das Haus in der Kurzübersicht:

- Wohnfläche: ca. 141 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 25 m<sup>2</sup> im ausgebauten Spitzboden
- Energieeffizienz: KfW 55
- Bäder: 2 Tageslichtbäder (1x mit Wanne & Dusche, 1x mit Dusche) + Gäste-WC im EG
- großer Hauswirtschaftsraum im OG & Abstellraum im EG und DG
- Außenbereich: Sonnige, optimal ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Garten
- Parken: 1 Garage mit elektrischem Tor (und direktem Gartenzugang) + 1 PKW-Stellplatz
- Internet/TV: Homeway Multimedia-Netzwerk (WLAN Access Points auf jeder Etage)

So ist das Haus aufgeteilt:

### Erdgeschoss

Hier spielt sich das gemeinsame Leben ab. Die offene Küche schließt direkt an den Wohnbereich an. Von dort kommen Sie über eine große Schiebetür auf die Terrasse und in den Garten. Das komplette Erdgeschoss ist mit pflegeleichten Feinsteinzeug-Fliesen ausgestattet. Außerdem finden Sie hier ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

### Obergeschoss & Dachgeschoss

Über eine schöne Echtholzterasse aus Buche geht es in die oberen Stockwerke, in denen hochwertiges Laminat verlegt ist. Im Obergeschoss liegt das große Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Das Dachgeschoss bietet sehr helle Zimmer (Dachflächenfenster ausgestattet mit Außenrollos bzw. Hitze- und Verdunkelungsrollos) und ein weiteres, voll ausgebautes Duschbad. Zusätzlich gibt es einen großen Hauswirtschaftsraum für Ihre Waschmaschine und den Trockner.

### Spitzboden

Über eine Harfentreppe erreichen Sie den ausgebauten hellen Spitzboden mit zwei Dachfenstern, ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die detaillierte Ausstattung im Überblick:

### Technik & Energie

Warmwasser-Fußbodenheizung im Erdgeschoß

Heizung und Warmwasser über Pelletsheizzentrale/Nahwärme

Wohnraumlüftung

Homeway Multimedia-Netzwerk für Telefon, Internet und Sat-TV in jedem Raum

Satelliten-Anlage auf dem Dach

Dreifachverglaste Fenster mit Sicherheitsbeschlägen (im EG)

Elektrische Rollläden im Wohnzimmer und in der Küche

Moderne Sicherheitshaustür mit Vordach

Hochwertige Weißlack-Innentüren (Glastür zum Wohnzimmer)

Innenfensterbänke aus weißem Marmor

hochwertige Sanitärausstattung

Helles Tageslichtbad im OG (bodengleiche Dusche mit Regenbrause, Acryl-Wanne 180x80 cm, moderne Armaturen, LED-Spots)

Tageslicht-Duschbad im DG (bodengleiche Dusche, LED-Spots)

Gäste-WC im Erdgeschoss (LED-Spots)

Frostsichere Wasserzapfstelle im Garten

Weiteres

LED-Spots in Küche, Diele (EG), Flur (OG und DG)

Moderne Sensor-Außenleuchten am Eingang und auf der Terrasse

Anschluss für eine elektrische Markise auf der Terrasse ist vorbereitet

Alle Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen

Die Garage bietet ein elektrisches Sektionaltor sowie ein Fenster und eine Tür zum Garten

(Hinweis: Bei den Bildern im Inserat handelt es sich teilweise um Einrichtungsbeispiele.)

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung. Einzug ist nach Vereinbarung auch früher möglich.

Küche kann vom jetzigen Mieter übernommen werden.

Miete Stellplatz & Garage Euro 100,--.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, daß nur vollständige Unterlagen in einer Datei bearbeitet werden können.

## Lage

Alzenau - die nordwestlichste Stadt Bayerns - liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg und zum Land Hessen im Rhein Main Gebiet.

Die Metropolregion Frankfurt ist optimal über die A45 mit Anschluss zur A66 sowie zur A3 erreichbar. Die Städte Aschaffenburg, Seligenstadt und Hanau liegen nur ca. 20 PKW-Minuten entfernt, Frankfurt ca. 35 km.

Das Haus liegt in der Nähe des Zentrums von Alzenau und der Bahnhof sowie die Fußgängerzone sind fußläufig schnell erreichbar. In Alzenau finden Sie alles, was Sie zum

Leben und Wohlfühlen benötigen. KiTas, Kindergärten sowie alle wesentlichen Schulformen finden Sie vor Ort: Grund- und Realschule, Gymnasium und eine Schule für individuelle Lernförderung - befinden sich in Alzenau Stadt und bieten den in Bayern gewohnt hohen Standard.

Auch Ärzte, Einzelhandelsgeschäfte, Discounter, der Wochenmarkt und ein Baumarkt sind vorhanden.

Städtischer Flair und Kulturleben mit den Burgfestspielen, Sommer im Park, Weinfeste und die vielen anderen kulturellen Angebote sowie die herrliche Landschaft im Spessart (Kahlgrund) und am Bayrischen Untermain tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Im Zuge der Bayrischen Landesgartenschau 2015 wurde eine 13 Hektar große Parkfläche geschaffen, die auch nach der Gartenschau als Nah- und Erholungsfläche für die Alzenauer Bevölkerung zur Verfügung steht.

Im Sommer kann man sich am Badensee oder im Stadtbad erfrischen.

Alles Annehmlichkeiten, die man heutzutage von einer Urbanisation erwartet. Daher ist diese attraktive Wohnlage für Familien und Pendler gleichermaßen interessant.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 56,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Mögliche Einrichtung



Ansicht Küche

# Exposé - Galerie



Detail Küche



Gäste WC mit Tageslicht



Gäste WC im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer im Obergeschoss



Büro im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im OG mit Tageslicht



bodenbündige Dusche im Bad OG

# Exposé - Galerie

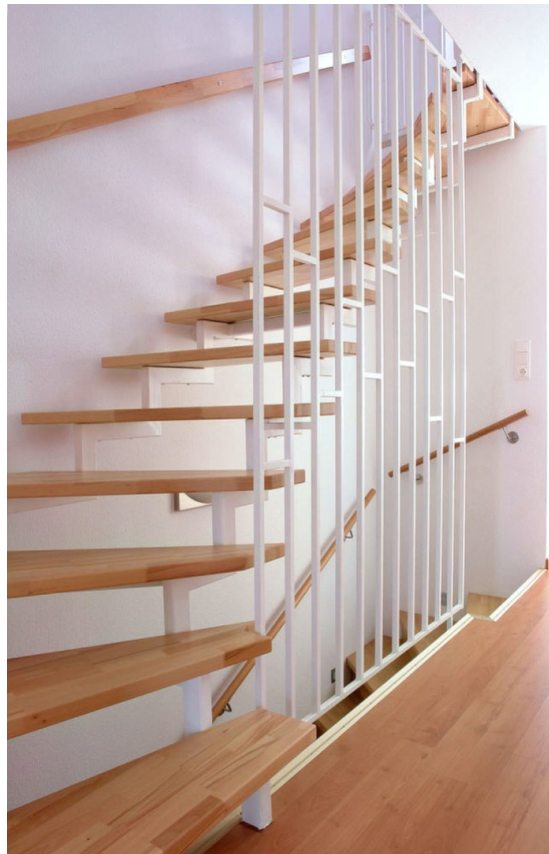


Toilette im Bad Obergeschoss



großer Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Treppe mit massiven Holzstufen



Zugang zur Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Mögliche Nutzung Abstellraum



Abstellraum im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



helle Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Beispiel Einrichtung DG



mögliche Nutzung DG

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad im Dachgeschoss



bodenbündige Dusche im Bad DG

# Exposé - Galerie



Treppe z.ausgebaut. Spitzboden



Spitzboden

# Exposé - Galerie



sonniger Garten & Terrasse



Hauseingangsseite

# Exposé - Galerie



Eingang Detail

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss Erdgeschoß
2. Grundriss Obergeschoß
3. Grundriss Dachgeschoß
4. Grundriss Spitzboden

# HomeWay GREEN for MEDIA für 5 Teilnehmer

Markisenhalterung

Terrasse

Dreifachverglasung  
Beschlag nach WK2

LED-Sensorleuchte

RM Fest Schieben RM

LÜ PSK-Tür

Innen und außen abschließbar

2.07<sup>5</sup>

2.32

2.07<sup>5</sup>

Wohn-/ Esszimmer

Fußbodenheizung

1.62<sup>5</sup>

1.45

2.37<sup>5</sup>

14

88<sup>5</sup>

2.27

21<sup>5</sup>

63<sup>5</sup>

2.27

15

18<sup>5</sup>

80

42<sup>5</sup>

43

47<sup>5</sup>

48<sup>5</sup>

63<sup>5</sup>

2.27

89

50

76<sup>5</sup>

59

1.12<sup>5</sup>

66

35

BR=1.25m 0.0KR

RM

Unterlicht

Beschlag nach WK2

Dreifachverglasung

LED-Sensorleuchte

HAUSNUMMER

3

81

1.12<sup>5</sup>

1.50

75<sup>5</sup>

1.12<sup>5</sup>

2.50

25<sup>5</sup>

61<sup>5</sup>

25<sup>5</sup>

15

2.37<sup>5</sup>

8

1.25<sup>5</sup>

8

85

15

Gartenhaus 2,0x2,2x2,2 m  
Elektroausstattung Gartenhaus

## LEGENDE

### Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- Niedervolt-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

### Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ= Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA=Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr. Rollladenantrieb mit Jalousieschalter

### Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
- Innentüren: Weißlack
- Türgriffe: Rosina R
- Treppenstufen: Buche Parkett, keilgezinkt, lamelliert
- Handlauf: Stahlgeländer mit senkr. Füllstäben/Handlauf Holz
- Sanitärabjekte: lt. Bemusterung
- Armaturen: lt. Bemusterung
- Fensterbänke: Marmor-weiß
- Terrassenplatten: Grau
- Fliesen: siehe Bestellung
- Küche: siehe Küchenplan

|       |       |          |
|-------|-------|----------|
| C     |       |          |
| B     |       |          |
| A     |       |          |
| Index | Datum | Änderung |

V3\_EH\_RE

|          |             |
|----------|-------------|
| Projekt: |             |
| Käufer:  |             |
| M=1:50   | ERDGESCHOSS |
| Haus     |             |

Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Legende Elektro:



HK=Heizkörper  
HTW=Handtuchwärmer  
BEL=Bodeneinlauf  
BR=Brüstung  
OKR=Oberkante Decke  
UKD=Unterkante Decke  
DD=Deckendurchbruch  
WDB=Wanddurchbruch  
GF=Grundfläche  
LÜ= Fensterlüfter  
AZ=Aussenzapfstelle  
BF=Bodenfliesen  
WF=Wandfliesen  
SA=Sicherheitsgriff abschließbar  
GW=Gurtwickler  
RM=elektr. Rollladenantrieb mit  
Jalousieschalter

Ausstattung  
Eingangstürmodell: C  
Innentüren: Weißlack  
Türgriffe: Rosina R  
Treppenstufen: Buche Parkett,  
keilgezinkt, lamelliert  
Handlauf: Stahlgeländer mit senkr.  
Füllstäben/Handlauf Holz  
Sanitäröbekte: lt.Bemusterung  
Armaturen: lt.Bemusterung  
Fensterbänke: Marmor-weiß  
Terrassenplatten: Grau  
Fliesen: siehe Bestellung  
Küche: siehe Küchenplan

V3\_MH\_RE

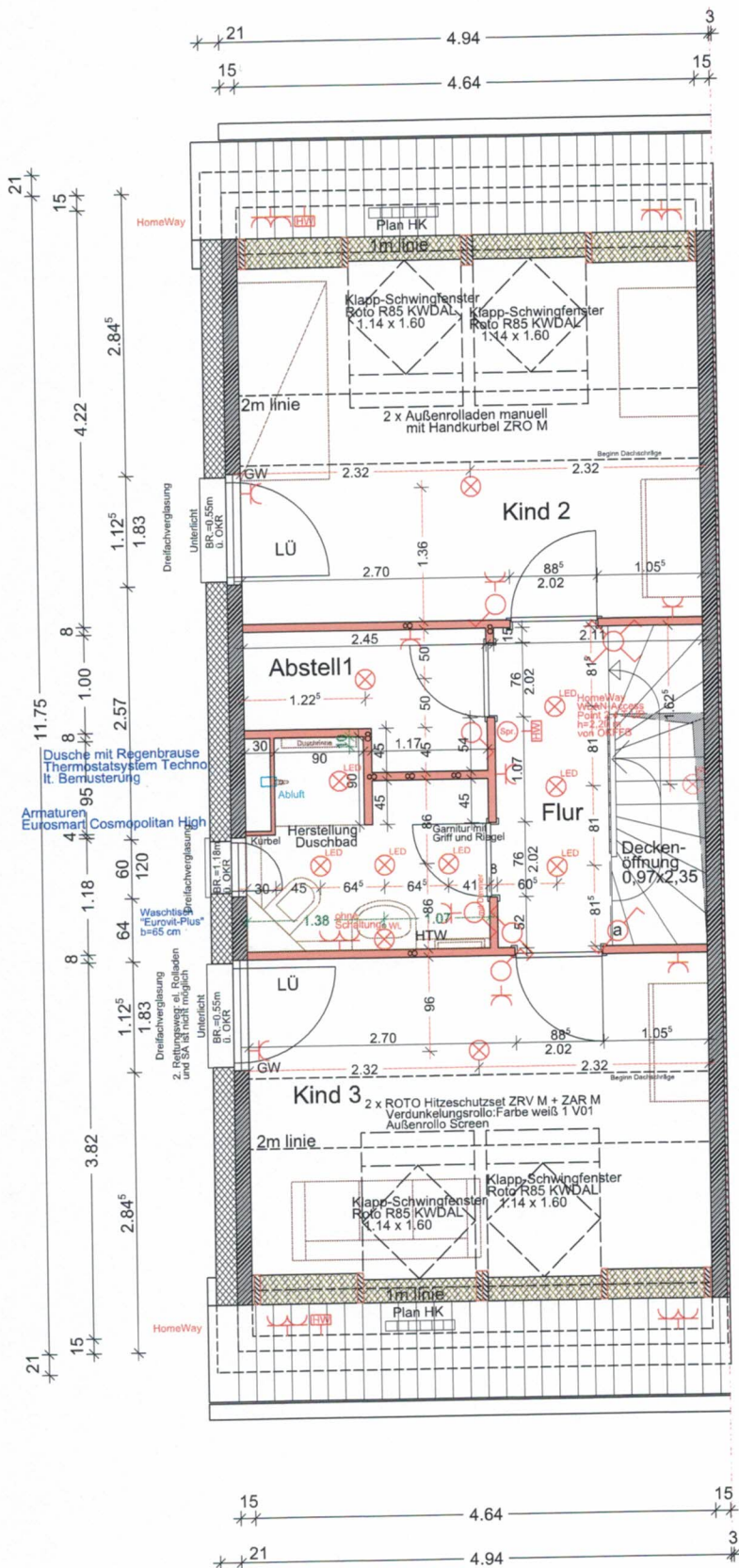
|       |       |          |
|-------|-------|----------|
| C     |       |          |
| B     |       |          |
| A     |       |          |
| Index | Datum | Änderung |

|          |              |
|----------|--------------|
| Projekt: |              |
| Käufer:  |              |
| M=1:50   | OBERGESCHOSS |
| Haus     |              |

Unterschrift:

# Abgesenkter Spitzboden HomeWay GREEN for MEDIA für 5 Teilnehmer SAT Antenne mit Mast - Astra für 6 Teilnehmer



## LEGENDE

### Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- Niedervolt-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

### Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ= Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA=Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr. Rolladenantrieb mit Jalousieschalter

### Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
- Innentüren: Weißlack
- Türgriffe: Rosina R
- Treppenstufen: Buche Parkett, keilgezinkt, lamelliert
- Handlauf: Stahlgeländer mit senkr. Füllstäben/Handlauf Holz
- Sanitärobjekte: lt. Bemusterung
- Armaturen: lt. Bemusterung
- Fensterbänke: Marmor-weiß
- Terrassenplatten: Grau
- Fliesen: siehe Bestellung
- Küche: siehe Küchenplan

V1\_EH\_RE

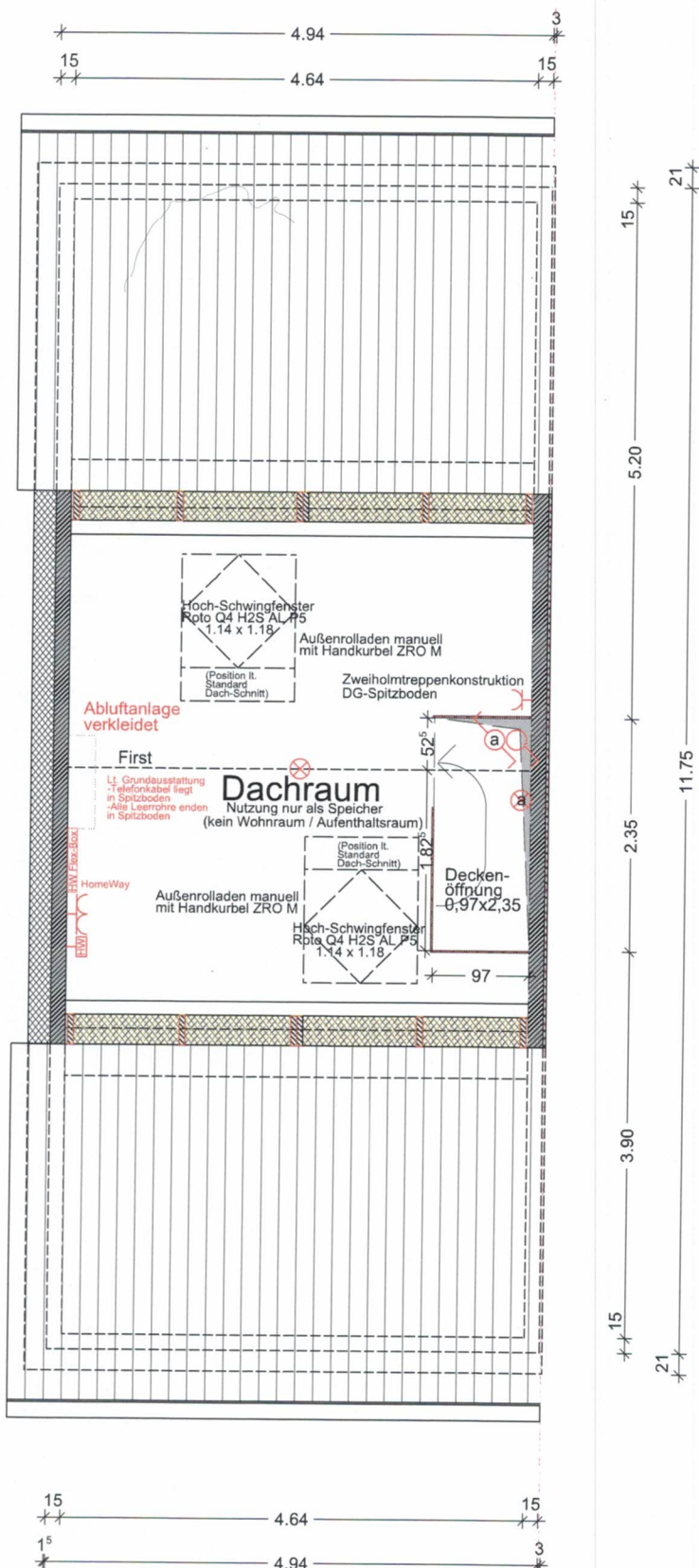
|       |       |          |
|-------|-------|----------|
| C     |       |          |
| B     |       |          |
| A     |       |          |
| Index | Datum | Änderung |

|          |              |
|----------|--------------|
| Projekt: | I            |
| Käufer:  |              |
| M=1:50   | DACHGESCHOSS |
| Haus     |              |

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

# Abgesenkter Spitzboden HomeWay GREEN for MEDIA für 5 Teilnehmer SAT Antenne mit Mast - Astra für 6 Teilnehmer



## LEGENDE

### Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- Niedervolt-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

### Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ=Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA=Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr. Rolladenantrieb mit Jalousieschalter

### Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
- Innentüren: Weißlack
- Türgriffe: Rosina R
- Treppenstufen: Buche Parkett, keilgezinkt, lamelliert
- Handlauf: Stahlgeländer mit senkr. Füllstäben/Handlauf Holz
- Sanitäröbekte: lt. Bemusterung
- Armaturen: lt. Bemusterung
- Fensterbänke: Marmor-weiß
- Terrassenplatten: Grau
- Fliesen: siehe Bestellung
- Küche: siehe Küchenplan

|                                                                                                                                                        |       |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| C                                                                                                                                                      |       |          |
| B                                                                                                                                                      |       |          |
| A                                                                                                                                                      |       |          |
| Index                                                                                                                                                  | Datum | Änderung |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Projekt: _____</p> <p>Käufer: _____</p> <p>M=1:50 <b>DACHRAUM</b></p> <p>Haus _____</p> </div> |       |          |

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_