

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aschaffenburg

### Wohnen am Freibad Wallboxready



Objekt-Nr. **OM-440422**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.515 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Seidl

Am Dreispitz 30  
63741 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	7.545 €
Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	205,53 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,71 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein exklusives, modern geschnittenes Einfamilienhaus, mit abgeschlossenem Carport auf dem Grundstück in aussergewöhnlich ruhiger Lage. Der Wohnraum im Dachgeschoss ist architektonisch einzigartig. Ost- und Südwestterrasse sind in Natursteinbelag ausgeführt. Der Eingangsbereich und Treppenhaus im EG sind von einer großen Wohnküche und Wohnbereich abgeschlossen. Wohnräume sind mit einem CAT 7 Netzwerk ausgestattet. Ein Glasfaser-DSL Anschluss ist eingerichtet. Das Haus ist durch große Panoramafenster mit niedrigen Brüstungshöhen besonders hell und kinderfreundlich. Steckdosen sind kindersicher. Das Haus ist mit einer besonders effizienten Grundwasserwärmepumpe ausgestattet. Hunde sind nicht zugelassen. Das 2018 erbaute Gebäude wird durch eine Fußbodenheizung beheizt.

Zur Vermietung steht das nördliche der beiden Häuser auf den Plänen.

Die Garage ist in der Miete enthalten.

## Ausstattung

- Hochwertige, moderne Fliesen EG, Bad, WC
- Fliesen UG
- Eichenmassivparkettfußboden in den Wohnräumen / Fliesen Holzoptik im Wohn-/ Essbereich
- Grundwasserwärmepumpe /besonders effizient, COP 5,36/6,05)
- Fussbodenheizung
- gehobene Wärmedämmung und Schalldämmung
- ruhiger Gartenbereich sichtgeschützt
- Lagerraum und Hauswirtschaftsraum im UG
- Leerrohr für ElektroPKW-Ladestation vorhanden
- TV-Empfang über Telekomanschluss
- Glasfaseranschluss mit Haus-LAN-Netzwerk
- Leerrohr in Garage / Wallboxanschluss möglich
- Großer, beheizter Kellerraum als Lagerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es wird eine Indexmiete vereinbart. Das Recht zur ordentlichen Kündigung soll für die ersten vier Jahre wechselseitig ausgeschlossen sein (das Recht, einen Nachmieter zu stellen bleibt unberührt).

## Lage

Ruhige, verkehrsarme Lage an einer Parkanlage. Bäckerei und Metzgerei um die Ecke. Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule in Laufnähe. Bushaltestelle in der Nähe. Weiterführende Schulen in Fahrradnähe. Hallenbad, Freibad, Eissporthalle, privater Schwimmverein, Ruderclub, Kajak-/Kanuverein, Tennisverein und weitere Sportvereine in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Osten

# Exposé - Galerie



Terrasse Osten



Flur mit Garderobe EG

# Exposé - Galerie



Flur EG Osten



WC EG



Wohnen Essen EG Westen

# Exposé - Galerie



Küche Essen EG Osten



Küche mit Terrasse Osten

# Exposé - Galerie



Küche mit Terrasse Westen



Flur OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnraum / Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Wohnraum /Gästezimmer UG



Lagerkeller UG

# Exposé - Galerie



Grundwasserwärmepumpe



Gargage

# Exposé - Galerie

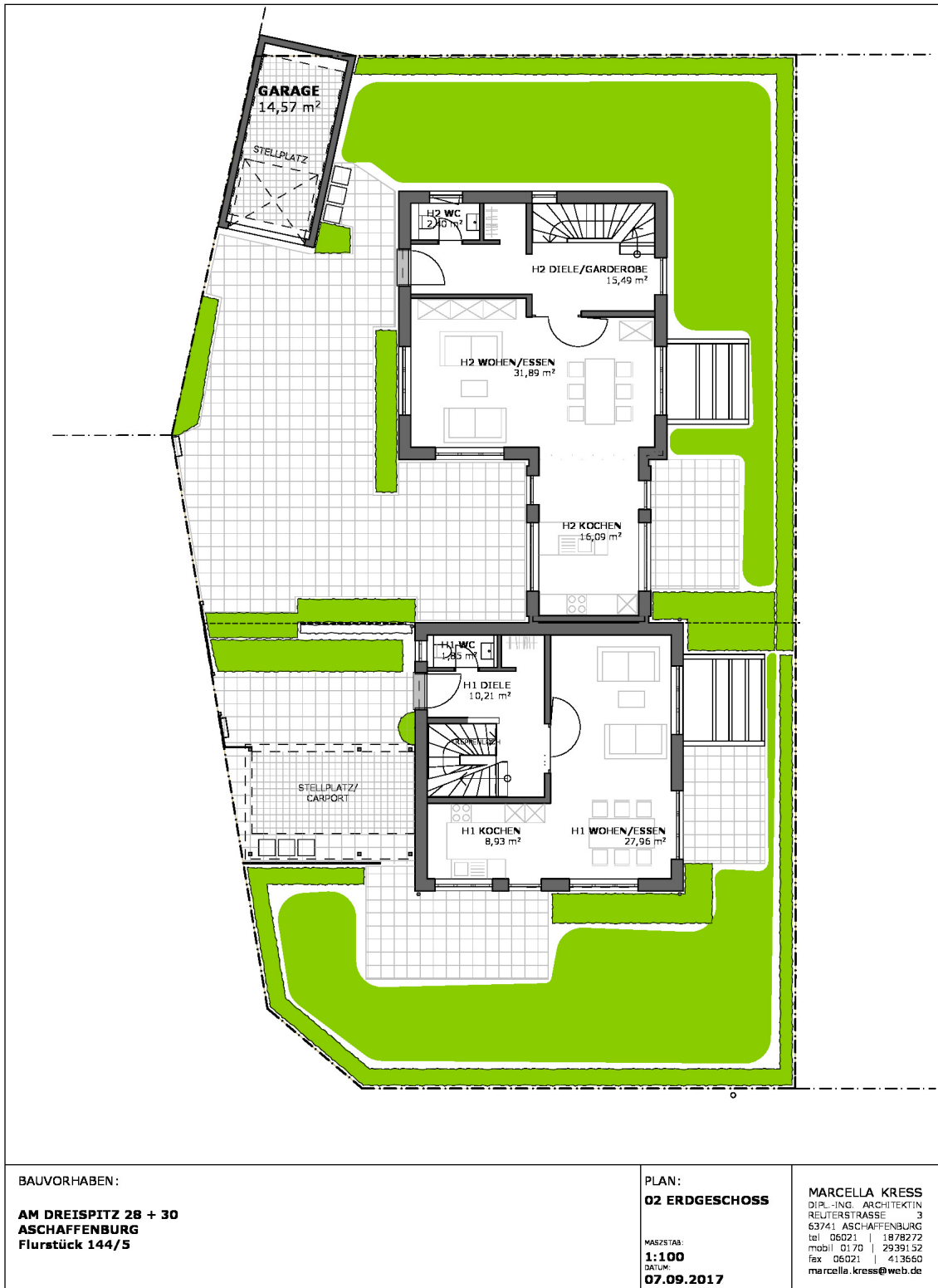


E-Ladesäule gegenüber

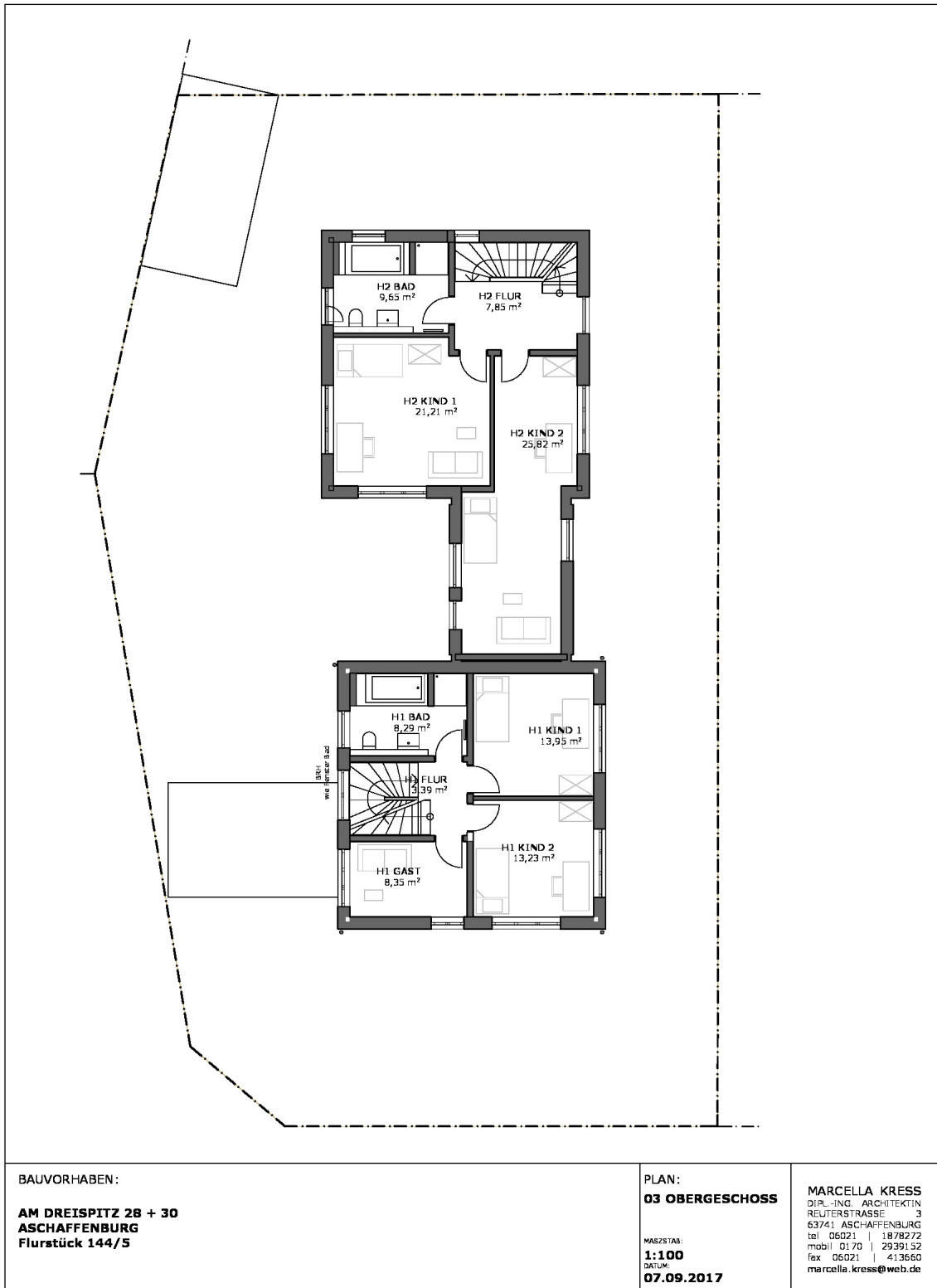
# Exposé - Grundrisse



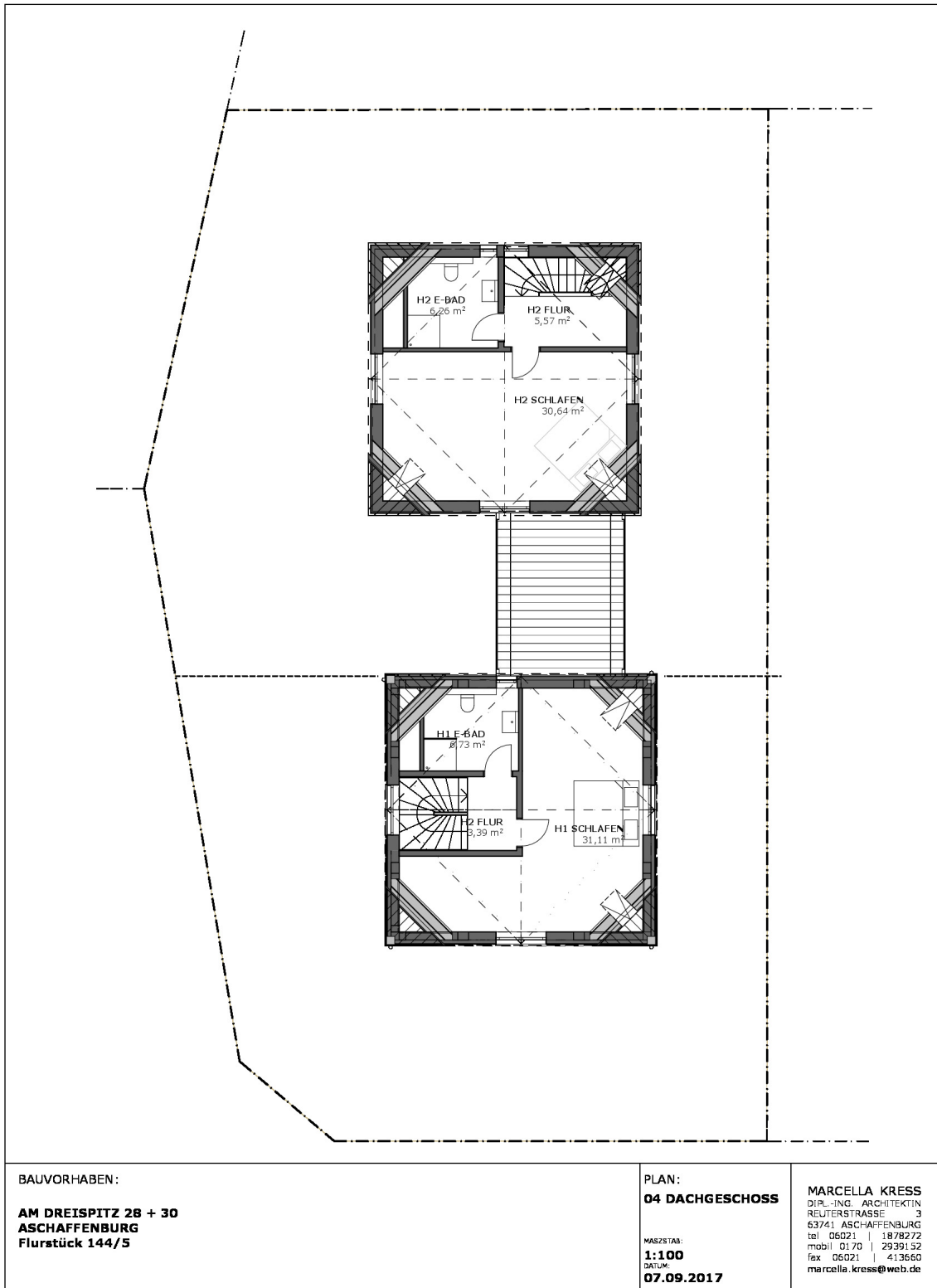
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



BAUVORHABEN:

**AM DREISPITZ 28 + 30  
ASCHAFFENBURG  
Flurstück 144/5**

PLAN:

**04 DACHGESCHOSS**

MAßSTAB:

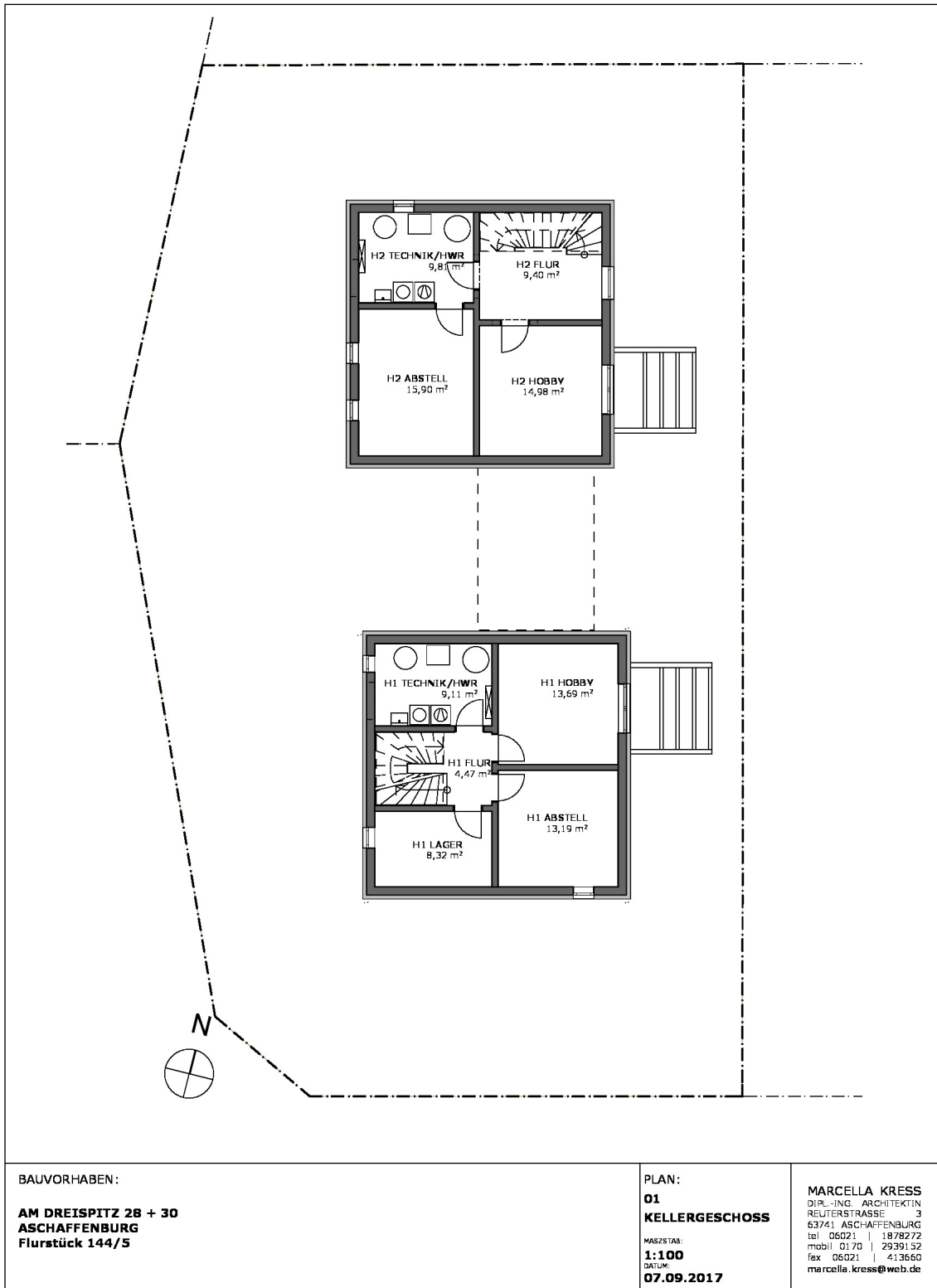
**1:100**

DATUM:

**07.09.2017**

**MARCELLA KRESS**  
DIP.-ING. ARCHITECTIN  
REUTERSTRASSE 3  
63741 ASCHAFFENBURG  
tel 06021 | 1878272  
mobil 0170 | 2939152  
fax 06021 | 413660  
marcella.kress@web.de

# Exposé - Grundrisse



BAUVORHABEN:

**AM DREISPITZ 28 + 30  
ASCHAFFENBURG  
Flurstück 144/5**

PLAN:

**01  
KELLERGESCHOSS**

MAßSTAB:

**1:100**

DATUM:

**07.09.2017**

**MARCELLA KRESS**  
DIP.-ING. ARCHITECTIN  
REUTERSTRASSE 3  
63741 ASCHAFFENBURG  
tel 06021 | 1878272  
mobil 0170 | 2939152  
fax 06021 | 413660  
marcella.kress@web.de