

# Exposé

## Wohnung in Bad Soden Salmünster

**Sonnige und gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und tollem Ausblick**



Objekt-Nr. OM-441918

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maximilian Jestädt

Zum Traroth 12a  
63628 Bad Soden Salmünster  
Hessen  
Deutschland

|                   |          |                 |                |
|-------------------|----------|-----------------|----------------|
| Baujahr           | 1966     | Mietsicherheit  | 1.400 €        |
| Etagen            | 4        | Übernahme       | ab Datum       |
| Zimmer            | 3,00     | Übernahmetermin | 01.06.2026     |
| Wohnfläche        | 82,00 m² | Zustand         | saniert        |
| Energieträger     | Gas      | Schlafzimmer    | 1              |
| Nebenkosten       | 150 €    | Badezimmer      | 1              |
| Heizkosten        | 100 €    | Etage           | Erdgeschoss    |
| Summe Nebenkosten | 250 €    | Heizung         | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche im Erdgeschoss zu vermieten

Wir bieten eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses zur Miete an. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer.

Highlights der Wohnung:

Wohnfläche: 3 Zimmer inklusive Wohnzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer und Schlafzimmer

Balkon: Zugang sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer, ausgestattet mit Markise

Schlafzimmer: großer Einbauschränk, kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben

Badezimmer: helles Wannenbad mit Fenster

Küche: voll ausgestattete, funktionsfähige Einbauküche

Boden: Parkett, gepflegt und hell

Keller: Abstellraum mit Regal, gemeinschaftlich nutzbarer Hauswirtschaftsraum

Außenbereich: gemeinschaftlich nutzbarer Garten rund ums Haus

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen, hellen Räume, den praktischen Balkonzugang aus zwei Zimmern und die voll ausgestattete Küche. Die ruhige Lage im Erdgeschoss sorgt für einen leichten Zugang und die Möglichkeit, den Garten gemeinschaftlich zu nutzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, grünen Wohngebiet von Bad Soden-Salmünster – ideal für Familien und alle, die Erholung und Alltag praktisch verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Gute Anbindung an Bus und Bahn sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte (Fulda & Frankfurt). Spaziergänge und Fahrradtouren im Grünen sind direkt vor der Haustür möglich.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 157,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

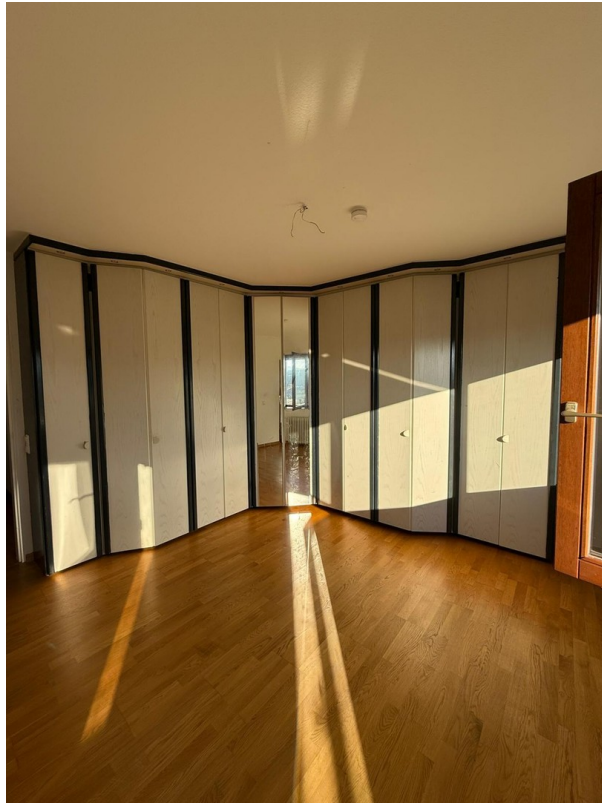




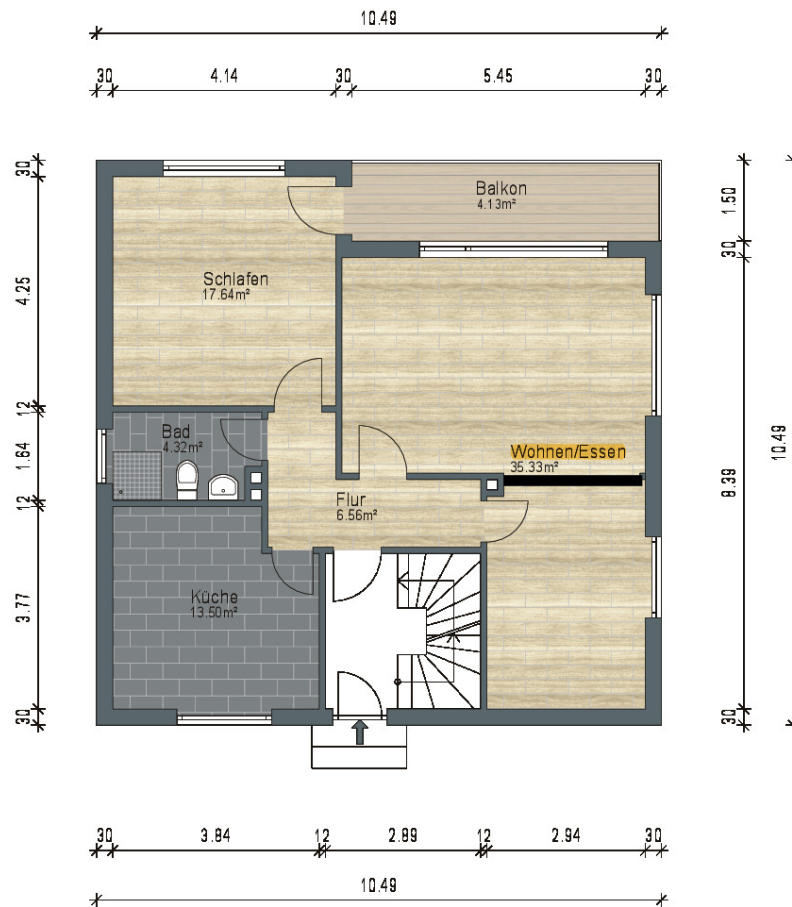
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23

|             |                                             |          |            |
|-------------|---------------------------------------------|----------|------------|
| Objekt      | Einfamilienhaus                             |          |            |
| Ort/Strasse | 63628 Bad Soden-Salmünster, Zum Traroth 12a |          |            |
| Planinhalt  | Erdgeschoss                                 |          |            |
| Maßstab     | 1:100                                       | Datum    | 20.01.2022 |
| Objekt-Nr.  | -                                           | Plan-Nr. | 1          |



Aufmaß - CAD-Dienste - Flächen