

# Exposé

## Wohnung in Limeshain

### Erstbezug nach Sanierung - 3 Zimmer Wohnung in Limeshain



Objekt-Nr. OM-443010

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

63694 Limeshain  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	126 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup> eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare, oder kleine Familien, die eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre suchen. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Ankleidezimmer und ein Tageslichtbad. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde nach Auszug des alten Mieters umfassend saniert und renoviert.

- Bodenbeläge: Neuer Vinyl Boden in allen Wohnräumen
- Küche: Offene Küche im Wohnzimmer
- Bad: Modernes neues Bad mit Tageslicht und Anschluss für eine Waschmaschine, Fliesen im Badezimmer
- Heizung: Zentralheizung (Öl, Baujahr 2010)
- Fenster: Kunststofffenster
- Ein Kellerraum
- Sonstiges: Neue Elektrik

Das Mehrfamilienhaus wurde in den letzten Jahren stets saniert. Beachten Sie, dass das Objekt bereits heute die Energieeffizienzklasse C erfüllt!

Folgende Arbeiten wurden am Objekt durchgeführt:

- 2010 Öl-Heizung
- 2020 Dacherneuerung
- 2020 Fasadendämmung
- 2022 Streichen der Fassade
- 2024 Treppenhaus komplett erneuert
- 2024 Glasfasereinbau

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort einzugsbereit und kann nach Absprache besichtigt werden.

Selbstauskunft, Identifikationsnachweis und Einkommensnachweis erforderlich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Limeshain. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Supermärkte und eine Bäckerei. Auch Fitnessstudios, Friseure und eine Postannahmestelle sind fußläufig gut zu erreichen.

Weiter entfernt finden Sie außerdem ein Einkaufszentrum, mehrere Schulen und Kindergärten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage in Limeshain, im Ortsteil Rommelhausen. Limeshain liegt im Südosten des Wetteraukreises und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn A45 (Gießen–Hanau) ist nur ca. 4 km entfernt, wodurch die Städte Büdingen, Hanau und Frankfurt am Main schnell erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

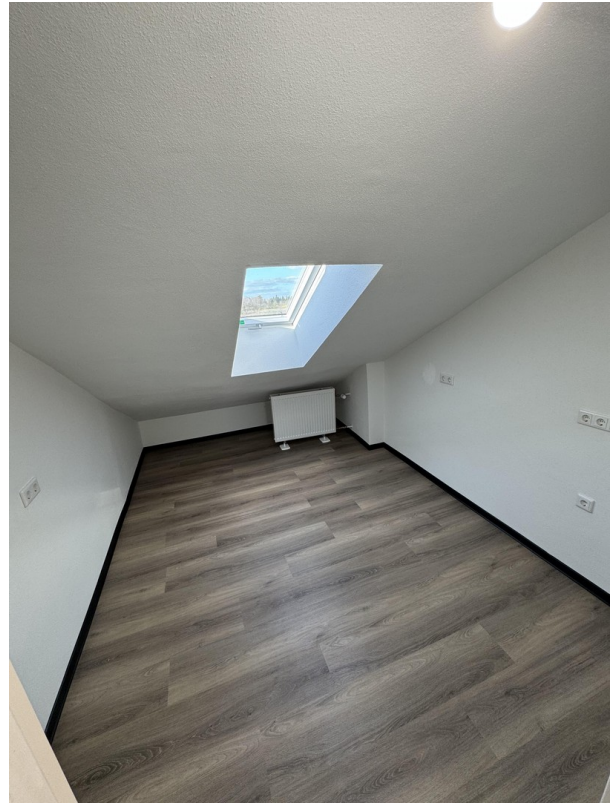


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder-/Ankleidezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer (offene Küche)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (offene Küche)



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang