

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Limburg Offheim

**Top gepflegte 2-ZKB-DG-Wohnung mit EBK, Balkon & TG  
– ideal für Singles & Pendler (A3-Nähe)**



Objekt-Nr. **OM-443290**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Hauter

65555 Limburg Offheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet ein großzügiges Wohngefühl mit offenem Wohn- und Essbereich sowie einem sonnigen Westbalkon – ideal, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen – in ruhiger Umgebung ohne direkten Straßenlärm.

Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre und ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Homeoffice. Die großen Fensterflächen sowie das Dachfenster sorgen für ein besonders helles und freundliches Raumgefühl.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche. Das Tageslichtbad verfügt über Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung eignet sich ideal für ruhige, berufstätige Einzelpersonen oder Paare mit regeltem Einkommen und langfristigen Mietinteresse.

In Kombination mit dem Tiefgaragenstellplatz, der ruhigen Lage und der guten Anbindung bietet die Wohnung ein sehr attraktives Gesamtpaket.

## Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Balkon in Westausrichtung mit Weitblick
- Helle Räume durch große Fensterflächen und Dachfenster
- Einbauküche vorhanden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Ruhige Wohnlage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hinweis zur Möblierung und Darstellung:

Eine Einbauküche ist Bestandteil der Vermietung und im Mietumfang enthalten. Die sonst gezeigten Möbel sind nicht im Mietumfang enthalten.

Die veröffentlichten Bilder wurden teilweise digital optimiert bzw. mittels KI-Technologie erstellt, um die Raumwirkung besser darzustellen.

Die auf den Bildern gezeigten Möbel (z. B. Couch, Schränke, Esstisch, Bett, Schrank etc.) dienen der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte und sind – mit Ausnahme der Einbauküche – nicht Bestandteil des Mietangebots.

Die Wohnung wird zum 01.07.2026 frei und kann nach Absprache besichtigt werden.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage folgende Informationen an:

- Anzahl der einziehenden Personen

- Beruf / Arbeitgeber
- Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (ca.)
- Gewünschter Einzugstermin
- Haustiere: ja/nein

Anfragen ohne diese Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Gesamtmiete: 795 € KM + 60 € TG + 160 NK = 1015 € warm

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Limburger Stadtteil Offheim.

Frankfurt erreichen Sie in ca. 35 Minuten über die A3 – ideal für Pendler.

Limburg Zentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehenswerte Altstadt, sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Bad 1

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Bad 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss