

Exposé

Wohnung in Erlensee

**Exklusive Neubauwohnungen im Herzen von Erlensee -
modern, ruhig, hochwertig**



Objekt-Nr. OM-445437

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Franziska Kurek

63526 Erlensee
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	98,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung überzeugt durch einen hellen und großzügigen Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die bodentiefen Fenster sorgen in allen Räumen für eine optimale Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen, hellen Fliesen ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Der durchdachte Schnitt bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Paare und Familien.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier genießen Sie zusätzlichen Wohnraum im Freien und können den Tag in ruhiger Umgebung ausklingen lassen.

Insgesamt vereint diese Wohnung modernes Wohnen mit Komfort und einer hohen Lebensqualität.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und eine durchdachte, moderne Ausstattung. Das Gebäude ist außen gedämmt und aus Kalksandstein errichtet, wodurch ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmwerte erreicht werden.

Alle Wohnungen verfügen über eine komfortable Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster mit integrierten Fliegengittern, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Jede Einheit bietet zudem ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein eigener Stellplatz ist jeder Wohnung fest zugeordnet.

Die Badezimmer sind großzügig gestaltet und hochwertig ausgestattet. Sie verfügen über eine große Dusche, ein Waschbecken sowie eine Toilette. Zusätzlich sind elektrische Handtuchheizkörper installiert. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird die Ausstattung durch moderne LED-Spotbeleuchtung sowie geschmackvolle Badmöbel.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

In diesem Neubau stehen Wohnungen zur Erstvermietung zur Verfügung.

Anbei finden Sie die Details zu allen verfügbaren Wohnungen:

4 Zimmer - ca. 100m² - 1.450€ Kaltmiete

5 Zimmer - ca. 115m² - 1.600€ Kaltmiete

4 Zimmer - ca. 98m² - 1.450€ Kaltmiete

4 Zimmer - ca. 113m² - 1.650€ Kaltmiete

4 Zimmer - ca. 126m² - 1.750€ Kaltmiete

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse/Dachterrasse oder einen Balkon.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage im Erlenseer Stadtteil Langendiebach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Fallbachstraße selbst ist

überwiegend eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, was zu einem entspannten und sicheren Wohnumfeld beiträgt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Stadt Erlensee liegt im Main-Kinzig-Kreis und gehört zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Durch die Nähe zu Hanau sowie die rund 25 km entfernte Metropole Frankfurt am Main profitieren Bewohner von einer idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A45 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Der Bahnhof Hanau mit ICE-Anschluss ist in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet optimale Verbindungen in die gesamte Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

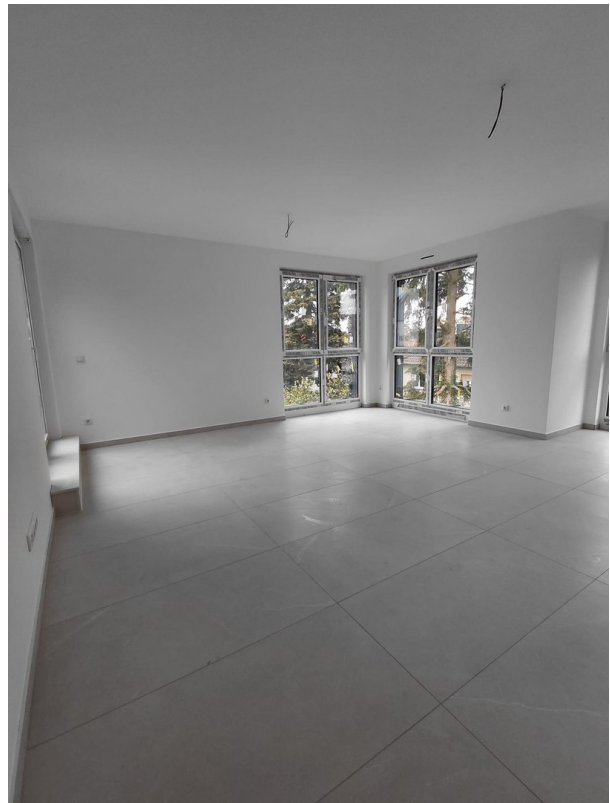
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

