

# Exposé

## Wohnung in Lautertal - Elmshausen

**Großzügiges Wohnen auf 100,88 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-449109

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Nibelungenstraße 67  
64786 Lautertal - Elmshausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	1	Mietsicherheit	2.000 €
Zimmer	4,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	100,88 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	160 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	310 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese besondere 4,5-Zimmer-Obergeschosswohnung in der Nibelungenstraße 67 in Lautertal-Elmshausen

Diese schön aufgeteilte 4,5-ZKB-Wohnung überzeugt durch einen einladenden, lichtdurchfluteten Grundriss, zentrale ist der offene Wohn- und Essbereich mit Küche.

Das Tageslichtbad ist ausgestattet mit einer Waschtisch-Anlage, Badewanne, WC und Einbauschränk mit Anschluss für die Waschmaschine. Es gibt ein zusätzliches Gäste-WC mit einem Handwaschbecken in einem separaten Raum.

Der Ruhig gelegene und vor Einsicht geschützt Garten lädt zum Entspannen ein und bietet sonnige Stunden zum Abschalten nach der Arbeit und am Wochenende.

Zur Wohnung können zudem ein oder zwei Stellplätze für 35 €/pro Stellplatz und Monat im Geschützten Innenhof mit Elektrischem Hoftor angemietet werden. Aus dem Innenhof gibt es einen direkten Zugang zum Haus.

Praktischen Stauraum bieten eine Werkstatt /Abstellraum anstelle eines Kellerraum. Dieser ist ebenerdig über den Innenhof zugänglich.

Die vorhandene Designer Einbauküche, kann gegen Abkauf vom Vormieter übernommen werden oder wird zur Nutzung überlassen. Details können bei einer Besichtigung besprochen werden. Auspacken, einräumen, loskochen und ohne Zeitverlust die Wohnung nutzen können.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Die Wohnung wurde von der Vormieterin liebevoll gepflegt. Es muss jedoch gestrichen werden.

Die Einbauküche ist als Designer Stück gestaltet und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Im Bad verschwindet die Waschmaschine im angepassten Wandschränk.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es steht ein liebevoll angelegter Garten zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Der Garten ist von der Straße aus nicht einsehbar und bietet eine Privatsphäre und ladet zum Erholen ein. Pflege des Garten erfolgt durch die Mieter in eigenverantwortung.

## Lage

Lage: Elmshausen – zwischen Natur & perfekter Anbindung.

Adresse: Nibelungenstraße 67 in Lautertal-Elmshausen

Elmshausen liegt zentral zwischen Bensheim und Reichenbach – ideal für Pendler und Naturliebhaber.

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Bäcker in der Nähe
- Bahnhof gut erreichbar
- schnelle Anbindung an A5, A67 und B47 Richtung Darmstadt, Mannheim, Heidelberg

- Bus-Haltestelle 1 Minute zu Fuß.

Ruhig wohnen und trotzdem alles schnell erreichen – hier gelingt beides.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Essen Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen



Wohnen

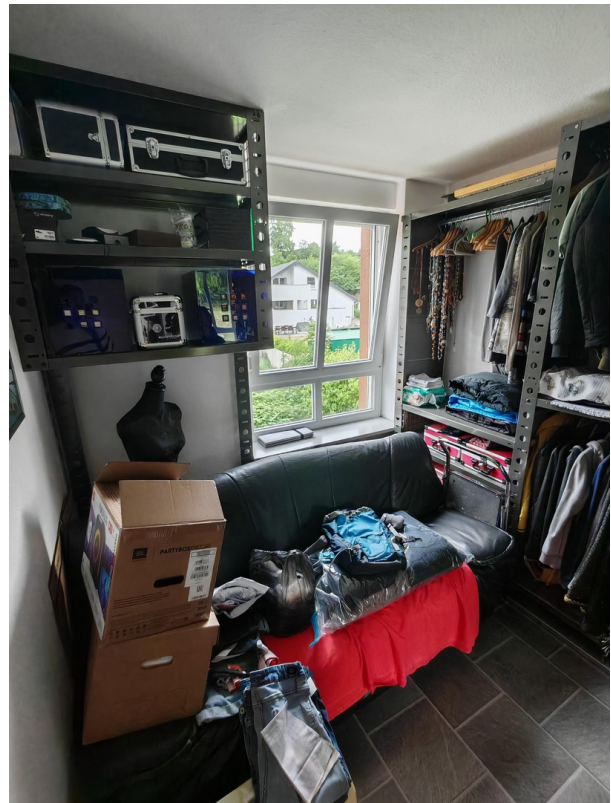
# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Gäste- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Bad Waschtischanlage

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad Waschtisch und WC



Gäste WC



Aussicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Haus mit Scheune

# Exposé - Galerie



Rückansicht Haus vom Garten



Garten 1

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Brücke zu Garten



Einfahrt Hof

# Exposé - Galerie

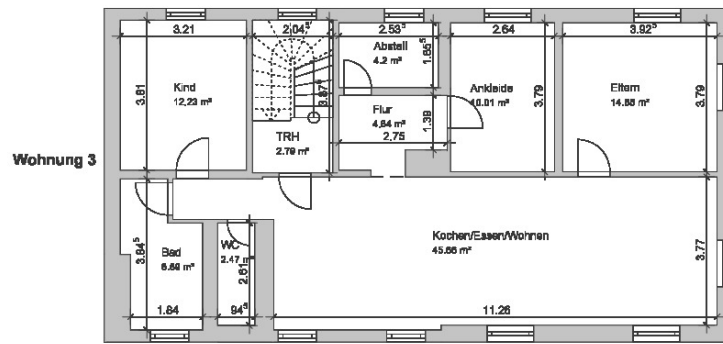


Innenhof



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Projekt:	Aufbaupläne Nibelungenstr. 67, 64686 Lautertal-Ernshausen
Bauherr:	
Architekt:	Berni Schüttler Am Ziegelfeld 9, 64625 Bensheim
Datenname:	mfr-ernshausen_13025_vormisst
Maßstab:	1 : 100 Datum: 13.05.2025   1. Obergeschoss