

Exposé

Wohnung in Neu-Anspach

Großzügige, hochwertig ausgestattete Wohnung mit Balkon und eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-449920

Wohnung

Vermietung: **2.100 € + NK**

61267 Neu-Anspach
Hessen
Deutschland

Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	165,71 m ²	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt im Erdgeschoss (Hochparterre) über einen offenen Eingangsbereich, der direkt in den Wohn-Essbereich (ca. 54m²) mit sehr großer Kochinsel, bodentiefen Fenstern und großer Hebe-Schiebeanlage zur Terrasse übergeht. Vorbei am Kellerabgang geht es in das großzügige Schlafzimmer (ca. 20m²) mit Blick in den Garten und kleinem, begehbarem Kleiderschrank, sowie zwei Büros bzw. Kinderzimmern von knapp 11 und knapp 15m². Das hochwertige Bad ist mit einer bodentiefer Regendusche mit Glastrennwand, einer extralangen Badewanne sowie einem schönen, maßangefertigten Waschtisch ausgestattet. Weiterhin gibt es eine Gästetoilette, die in ähnlichem Design wie das Bad gehalten ist. Im Keller gibt es einen weiteren Wohnraum (knapp 22m², Souterrain), der gerade mit neuer Elektrik, LAN Anschlüssen und neuem Boden ausgestattet wurde, sowie eine große, ebenfalls derzeit noch in Renovierung befindliche Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die Einzelgarage mit elektrischem Tor hat einen direkten Zugang zum Haus und ist über den Keller begehrbar. Die Garagenzufahrt bietet Platz für mind. ein weiteres Auto. Zur Wohnung gehört exklusiv ein großzügiger Garten, der durch die Bäume im Sommer ein sehr angenehmes Klima mit sich bringt und kaum einsehbar ist. Der Garten kann nach Belieben bewirtschaftet und nach Abstimmung wenn gewünscht auch umgestaltet werden, ein Mindestmaß an laufender Pflege ist durch die Mieter sicherzustellen. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, die Dachgeschosswohnung ist langfristig an eine sehr ruhige Mieterin vermietet. Die Wohnung wird aktuell noch durch uns bewohnt und steht aufgrund langfristiger beruflicher Veränderung zur Vermietung.

Ausstattung

Die Wohnräume im Erdgeschoss wurden im Jahr 2022 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und mit einer für eine Mietwohnung überdurchschnittlichen Ausstattung versehen, da ursprünglich eine Eigennutzung vorgesehen war. In diesem Zuge sind folgende Ausstattungsmerkmale zu erwähnen:

- Luxuriöse Einbauküche mit großer Kochinsel und Stehtisch: Küchenmöbel der Marke Leicht mit sehr viel Stauraum (überwiegend Schubladen), Keramik-Arbeitsplatte, hochwertige Elektrogeräte (Backofen, Dampfgarer und Geschirrspüler von Miele, Kochfeld und Abzug von Berbel);
- Modernes, helles Design durch bodentiefe Fenster bzw. Türen im gesamten Wohn-/Essbereich;
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Regendusche, großer Badewanne und einem maßangefertigten Waschtisch;
- Das Erdgeschoss ist durchgehend gefliest, mit Ausnahme des Kellergeschosses werden alle Wohnräume über eine Fußbodenheizung geheizt und die im Jahr 2023 in Betrieb genommene Wärmepumpe läuft bisher sehr kosteneffizient;
- Die gesamte Elektrik wurde im Zuge des Umbaus erneuert; die Wohnung verfügt über viele Steckdosen, LAN Anschlüsse in allen Wohnräumen sowie elektrische Rollläden und eine Gegensprechanlage mit Kamera.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Da wir wochentags beruflich eingebunden sind kann es sein, dass Nachrichten mit etwas Verzögerung bzw. erst am Wochenende beantwortet werden können. Wenn ernsthaftes Interesse an einer Anmietung der Wohnung besteht, bitten wir vorab um kurze Vorstellung Ihrer Person inklusive Information, wer einziehen möchte (Personen / Tiere), welches Einzugsdatum angedacht ist, und ob angemessene Gehaltsnachweise sowie ein Schufa Auszug zu einem späteren Zeitpunkt erbracht werden können.

Lage

Neu-Anspach liegt etwa 30km von Frankfurt am Main entfernt und ist mit dem Auto über die A661 und die A5 sehr gut angebunden. Der Bahnhof ist in knapp 15 Minuten zu Fuß oder in kurzer Zeit mit dem Bus erreichbar, von dort aus fährt in regelmäßigen Abständen die Linie RB 15 nach Bad Homburg, wochentags zu Stoßzeiten bis zu 4x pro Stunde, davon gehen einige Verbindungen auch ohne Umstieg zum Frankfurter Hbf. Eine Direktanschluss an die S-Bahnlinie S5 soll in absehbarer Zeit umgesetzt werden.

Grundsätzlich bietet Neu-Anspach alles, was es zum Leben benötigt: Eine Vielzahl an Supermärkten, Apotheken, Restaurants und Imbissen; Bäcker und Metzger, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und Gesamtschule. Für größere Besorgungen ist Bad Homburg in 15-20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Wohnung liegt zentral aber sehr ruhig in Neu-Anspach (Nähe Rathaus), sie ist umgeben von Sackgassen, es gibt keinen Durchgangsverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

