

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlstein am Main

Modernisierte 3,5-Zimmer Traumwohnung am Main



Objekt-Nr. **OM-451684**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:
Elias Huth

63791 Karlstein am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	3.270 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	190 €	Badezimmer	1
Heizkosten	200 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	390 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort im Grünen: Umgeben von grünen, landwirtschaftlichen Grundstücksflächen und 270 Grad nachbarschaftslosem Umfeld bieten zwei moderne Balkone teilweise auch einen Blick auf den nahen Main. Das modernisierte Bad, die Einbauküche mit dem einladenden Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer mit der Treppe zum gemütlichen Maisonette-Zimmer runden das exklusive Angebot ab.

Etwa 115 Quadratmeter verteilen sich auf 3,5 Zimmer, wobei das Schlafzimmer über einen Treppenaufgang zum gemütlichen Maisonette-Zimmer verfügt, das beispielsweise als kleines Büro für das Home-Office dienen kann. Das großzügige Wohnzimmer grenzt an die voll ausgestattete Einbauküche und überzeugt durch die Deckenhöhe bis hoch zum First von ca. fünf Metern. Die beiden modernen Balkone mit Milchglas sind zugänglich über eines der beiden Schlafzimmer und das Wohnzimmer und bieten einen Fernblick ins Grüne und den nahegelegenen Main. Der Balkon am Wohnzimmer ist südlich ausgerichtet.

Mietkonditionen:

Nettokaltmiete: 1.090,00 EUR

Nebenkosten: 390,00 EUR

Monatliche Gesamtmiete: 1.480,00 EUR

Zusätzlich pro Pkw-Stellplatz: 30,00 EUR

Mietsicherheit: 3.270,00 EUR

Ausstattung

Die Wohnung ist großzügig ausgestattet. Neben den dreieinhalb Zimmern gibt es zusätzlich zum großen Badezimmer ein Gäste-WC. Das Badezimmer selbst ist aufwändig modernisiert. Unter anderem wurde die Dusche und die Waschanlage erneuert und das Badzimmer neu gestrichen. Weiterhin wurde die Wohnung grundgereinigt und große Teile der Zimmer frisch gestrichen. Im Wohnzimmer findet der Mieter neue Vorhänge, in den Schlafzimmern verdunkeln Rollläden die Räume. Das Maisonette-Zimmer mit eigenem Aufgang vom Schlafzimmer aus bietet sich für die Nutzung als Home-Office an. Den Bewohnern stehen zwei Stellplätze für zwei Pkw auf dem Nachbargrundstück und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Neben vielen anderen Highlights stechen die beiden modernisierten Balkone heraus, die begünstigt durch die grüne Nachbarschaft zum Entspannen einladen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte melden Sie sich bei Interesse mit Informationen über sich und Ihr Arbeitsverhältnis. Besichtigungen können flexibel vereinbart werden.

Lage

Karlstein am Main vereint die Vorzüge einer ländlichen Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an städtische Zentren, was ihn zu einem äußerst lebenswerten Ort macht. Zahlreiche lokale Veranstaltungen, Feste und Märkte fördern den Austausch der Bewohner und tragen zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls bei. Die Vielfalt der Vereine und kulturellen Einrichtungen ermöglicht es den Einwohnern, ihre Interessen zu teilen und neue Kontakte zu knüpfen. Die Lage am Mainufer bietet nicht nur einen malerischen Anblick, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Spaziergänge und Fahrradtouren entlang des Mains ermöglichen eine erholsame Auszeit vom Alltag. Die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete laden Naturliebhaber zu Entdeckungstouren ein, während der Main selbst als beliebtes Ziel für Wassersportaktivitäten dient.

Trotz seiner ländlichen Idylle ist Karlstein am Main hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Frankfurt am Main. Dies macht Karlstein zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und all jene, die die Vorzüge des Landlebens mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten. Nach Frankfurt am Main benötigt man mit dem Auto etwa 28 Minuten, während man das nahegelegene Aschaffenburg schon in etwa 16 Autominuten erreicht. Pendler schätzen die kurzen Wege zu den regionalen Wirtschaftszentren und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Großer Südbalkon

Exposé - Galerie



Großer Südbalkon



Großer Nordbalkon

Exposé - Galerie



Großer Nordbalkon



Großer Nordbalkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Arbeits/ Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zur Maisonette



Treppenaufgang zur Maisonette

Exposé - Galerie



WC



WC



Großer Südbalkon mit Markise

Exposé - Galerie



Großer Südbalkon mit Markise



Wohnzimmer-Aussicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht