

# Exposé

## Wohnung in Nidderau

**Schicke Neubauwohnung - Nidderau Neue Mitte zentral!**



Objekt-Nr. OM-452325

### Wohnung

Vermietung: **1.220 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frederik Goergen

Gehrener Ring 7G  
61130 Nidderau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	84,42 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	175 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	175 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist hochwertig, weil neu gebaut 2019. Sie ist nur gemeinsam mit einem TG-Platz und einem Außenstellplatz zu vermieten. Eine Einbauküche ist ebenfalls enthalten.

## Ausstattung

- Parkett
- Einbauküche
- Videosprechanlage
- Aufzug
- Tiefgarage
- Gäste WC
- großer Balkon - Zugang zu 2 Räumen
- Dreifachverglasung mit bodentiefen Fenstern
- elektrische Rolläden
- Gepflegter Flur mit Granitbelag
- energetisch gedämmt
- etc.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral in der neuen Mitte. Alles ist fußläufig. Rewe, Ärzte, Notar, Bäcker, Einkaufsläden, Gastronomie, Kino, Schwimmbad und vieles mehr in nur 2-5 Minuten. Die Nidder lädt zu langen Spaziergängen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Aufzug

# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Flur



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



offene Einbauküche

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Waschmaschine



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Lüftung- und Heizungssteuerung

# Exposé - Grundrisse

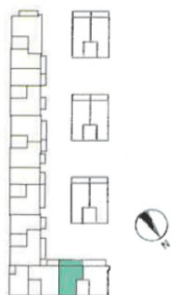
## Eigentumswohnung 17

### 1. Obergeschoss

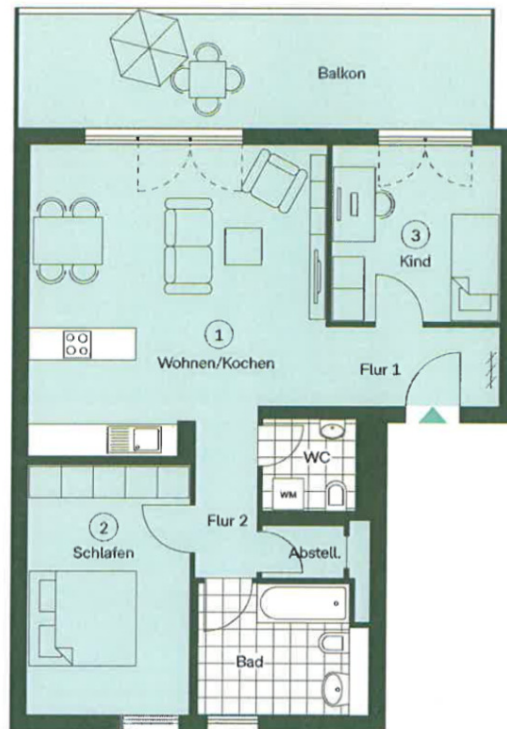
Neue Mitte Nidderau  
Gehrener Ring 7-9  
61130 Nidderau

87 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
3 Zimmer  
Haus 1, Aufgang 1

① Wohnen/Kochen	30 m <sup>2</sup>	Flur 2	3 m <sup>2</sup>
② Schlafen	14 m <sup>2</sup>	WC	3 m <sup>2</sup>
③ Kind	11 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2 m <sup>2</sup>
Bad	8 m <sup>2</sup>	Balkon (50 %)	9 m <sup>2</sup>
Flur 1	5 m <sup>2</sup>	Keller	3 m <sup>2</sup>



Alle Quadratmeterangaben  
sind Circa-Werte.



2,5 m