

Exposé

Wohnung in Lahnau

von privat: Helle, ruhige Dachgeschoss-Balkon-Wohnung 3 Zimmer



Objekt-Nr. OM-454614

Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Lüttger

35633 Lahnau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive DG-Wohnung liegt im 2. OG links. Neben drei einladenden Zimmern bietet das Apartment mit einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC genügend Platz. Besonders hervorzuheben ist der schöne Balkon.

=== Energieausweis liegt zur Besichtigung vor ===

Ausstattung

Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden. Die Wohnung wurde renoviert, Wände gestrichen, eine Tür getauscht und Handtuchheizkörper.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen ab Pfingsten, Samstag, den 23.5. möglich

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil ****Dorlar**** der Gemeinde Lahnau – einer gewachsenen Wohngemeinde im hessischen Lahn-Dill-Kreis, eingebettet in die sanft abfallenden Ausläufer des Rothaargebirges. Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturverbundenheit eines lebendigen Dorfes mit der schnellen Anbindung an zwei prosperierende Mittelzentren.

****Ruhige Wohnlage mit grünem Umfeld****

Der Westerwälder Weg ist eine beschauliche Anliegerstraße im verkehrsberuhigten Bereich – ideal für alle, die Wert auf ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld legen. Unmittelbar in der Straße befindet sich ein moderner, inklusiver Spielplatz, der Kindern jeden Alters vielfältige Möglichkeiten bietet. Weitläufige Wander- und Spazierwege ins Lahntal sowie rund um den markanten Dünsberg sind fußläufig erreichbar.

****Nahversorgung direkt vor Ort****

Für den täglichen Bedarf sind in Dorlar gleich zwei großflächige Lebensmittelmärkte vorhanden, die Sie zu Fuß erreichen – der Wocheneinkauf erledigt sich entspannt ohne lange Wege. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken im Gemeindegebiet.

****Bildung & Familie****

Lahnau ist ein familiäres Umfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur: Kindergärten sind in allen drei Ortsteilen vorhanden, eine Grundschule liegt im benachbarten Waldgirmes. Die Lahntalschule (integrierte Gesamtschule) befindet sich zentral zwischen Dorlar und Atzbach – für Schulkinder eine kurze und sichere Wegstrecke.

****Hervorragende Verkehrsanbindung****

Wer mobil bleiben möchte, ist hier bestens aufgestellt: Die ****A45**** ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit dem gesamten mittelhessischen Raum. Die Universitätsstadt ****Gießen**** und die Lahn-Stadt ****Wetzlar**** – mit ihren Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten – sind jeweils in ca. ****10 bis 15 Fahrminuten**** erreichbar. Der Regionalbahnhof Dutenhofen in Wetzlar ermöglicht darüber hinaus eine komfortable Bahnanbindung.

****Gemeinschaft & Lebensqualität****

Mit über 8.300 Einwohnern und 87 aktiven Vereinen bietet Lahnau ein echtes Dorfleben mit urbanem Komfort – ob Sport, Kultur oder geselliges Miteinander. Wer Natur, Ruhe und kurze Wege sucht, findet in Dorlar genau das Richtige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht

Exposé - Galerie



Haus Strassenansicht

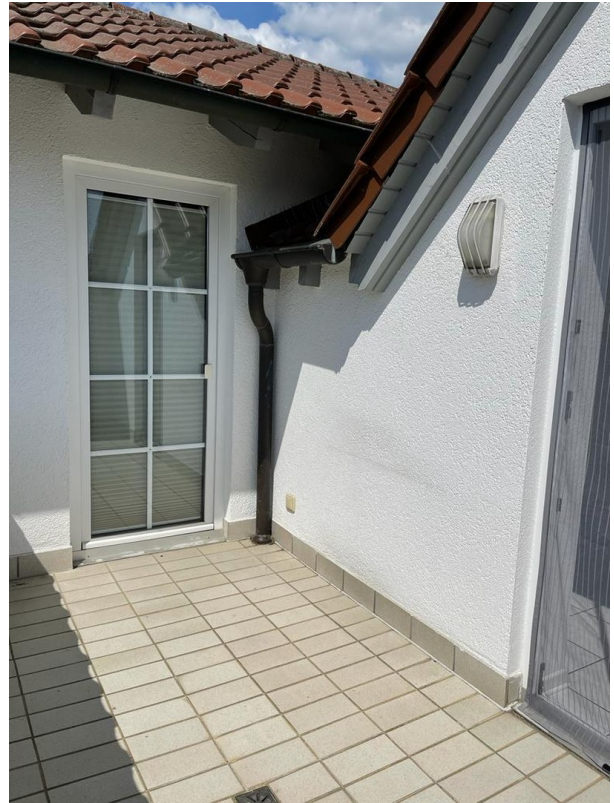


Lage

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon Ausblick

Exposé - Galerie



Flur



Flur zur Wohnungstür

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2