

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Brombachtal

### Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garage in Kirchbrombach – frisch renoviert



Objekt-Nr. OM-456228

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Patrick Schwaben

64753 Brombachtal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.340 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Kirchbrombach und wird derzeit umfassend renoviert.

Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer mit Dusche. Vom Balkon aus genießen Sie einen schönen Blick auf die umliegende Umgebung und können entspannte Stunden im Freien verbringen.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht eine Garage zur Verfügung.

Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

## Ausstattung

Im Zuge der aktuellen Renovierungsarbeiten werden die Wohnräume modernisiert und aufgewertet. Unter anderem werden neue Bodenbeläge in Wohn- und Schlafzimmer verlegt, Wand- und Deckenflächen neu gestaltet sowie ausgewählte Elektroinstallationen erneuert.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Balkon
- Garage
- Kellerraum
- Duschbad
- neue Bodenbeläge
- frisch renovierte Wohnräume
- Zentralheizung
- pflegeleichte Vinyl- und Fliesenböden

Darüber hinaus wurden bereits verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie weitere Optimierungen der Heizungs- und Haustechnik.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei.

Besichtigungen sind bereits während der laufenden Renovierungsarbeiten nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Die aktuell verwendeten Fotos zeigen den Zustand der Wohnung vor Beginn der Renovierungsarbeiten. Durch die laufenden Renovierungsmaßnahmen kann es zu Abweichungen gegenüber den dargestellten Bildern kommen.

Haustiere sind nach Absprache herzlich willkommen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Kirchbrombach, dem größten Ortsteil der Gemeinde Brombachtal im Herzen des Odenwaldes.

Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür - auch für Hundehalter. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Michelstadt, Erbach und Höchst i. Odw. verbindet Kirchbrombach ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Arbeitsplätze.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

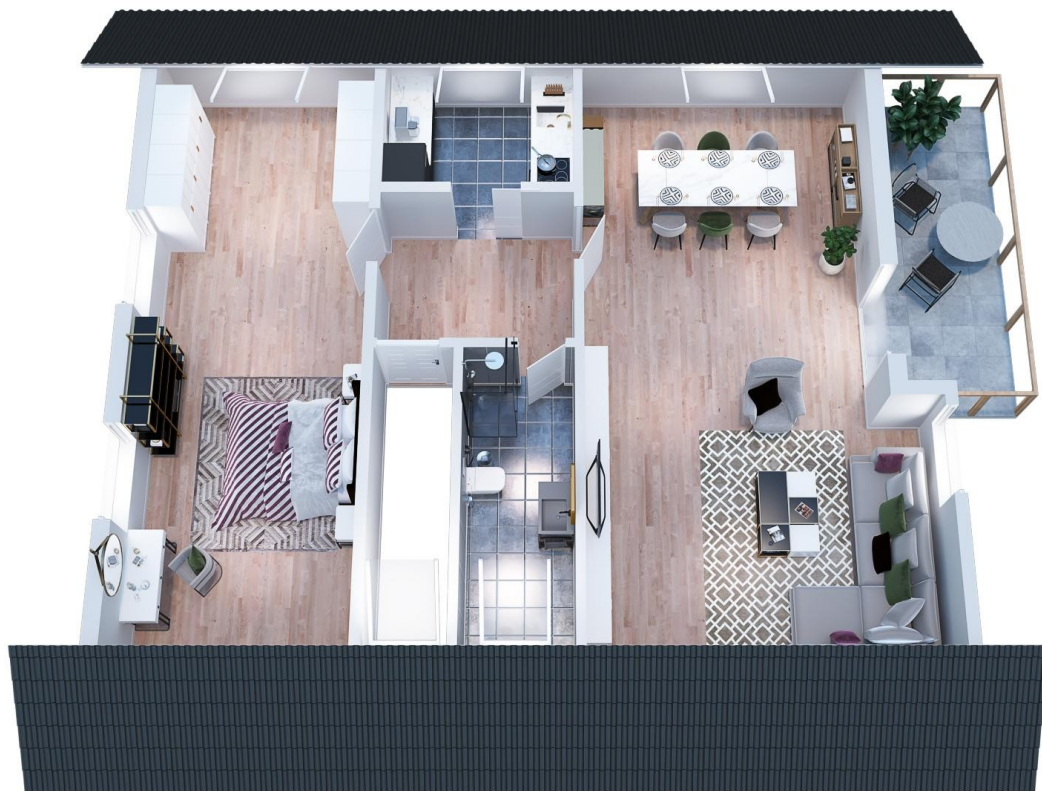


Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

