

Exposé

Erdgeschosswohnung in Brombachtal

In Renovierung – großzügige Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse, Platz für Familie & Hund



Objekt-Nr. **OM-461088**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Patrick Schwaben

64753 Brombachtal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche wird aktuell frisch renoviert. Die Bilder zeigen den Zustand vor Beginn der Renovierung.

Sie verbindet viel Platz mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großer, einladender Flur mit praktischer Garderobennische, von dem aus alle Wohnbereiche erreichbar sind.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit Einbauküche und angrenzender Speisekammer – ideal für gemeinsames Kochen, Familienleben und gesellige Abende.

Die weiteren Highlights im Überblick:

- großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse
- vier flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates Gäste-WC
- sonnige Terrasse mit viel Platz (ca.60m²) zum Entspannen, Grillen und Verweilen

Zur Wohnung gehören außerdem:

zwei Garagenstellplätze

eigener Kellerraum

Im Zuge der Sanierung und Renovierung wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- teilweise Erneuerung der Elektroinstallationen
- zusätzliche Arbeitssteckdosen in der Küche
- neue Bodenbeläge unter anderem im Wohnzimmer und Flur
- neue Innentüren
- Überarbeitung und Neugestaltung der Wandflächen

So entsteht ein attraktives Zuhause mit modernisiertem Wohnkomfort und dem Charakter eines großzügigen Hauses.

Familien sowie tierfreundliche Haushalte sind herzlich willkommen.

Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell umfassend renoviert und bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Platzangebot, modernisiertem Wohnkomfort und praktischem Stauraum.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 160 m² Wohnfläche
- großzügige Wohnküche mit Einbauküche und Speisekammer
- großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- vier flexibel nutzbare Wohn- und Schlafräume
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken

- separates Gäste-WC
- große sonnige Terrasse mit viel Platz zum Entspannen
- Garage sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- Kellerraum
- neue Bodenbeläge in ausgewählten Bereichen
- modernisierte Elektroinstallationen in Teilbereichen
- frisch renovierte Wand- und Deckenflächen
- pflegeleichte Vinyl- und Fliesenböden
- Zentralheizung

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:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine ruhige Umgebung legen.

Haustiere sind nach Absprache herzlich willkommen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Kirchbrombach im Odenwald und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung.

Die Umgebung eignet sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen – insbesondere auch für Hundebesitzer.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Speisekammer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Garderobe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3