

Exposé

Terrassenwohnung in Bad Soden-Salmünster

**155 m² Terrassen-Wohnung EG barrierefrei, modernisiert
mit Kaminofen, privat, Frankfurt in 45 Min.**



Objekt-Nr. **OM-461335**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Carsten Zedler

Feldstraße 3
63628 Bad Soden-Salmünster
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	23,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Terrassenwohnung + Küche, Bad und WC, Terrasse & Stellplätzen in Bad Soden-Salmünster / ruhig gelegen, nur 45 Minuten von Frankfurt

Zur Vermietung steht eine modernisierte 4-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses (Baujahr 1980, 2015 - 2023 komplett modernisiert, Massivbauweise).

Die Wohnung wurde 2023 barrierefrei modernisiert (rollstuhlgerecht) und bietet auf ca. 155 m² Wohnfläche viel Platz für komfortables Wohnen.

Die Lage überzeugt mit Ruhe, Weitblick über das Kinzigtal und gleichzeitig schneller Anbindung nach Frankfurt (ca. 45 Minuten per Auto oder Bahn). Perfekt auch für Homeoffice!

AUSSTATTUNG

- ca. 155 m² Wohnfläche, 4 Zimmer + Küche, Bad und separates WC
- barrierefrei modernisiert 2023, rollstuhlgerecht
- großer Wohnbereich mit Kaminofen, Heimkino-Vorbereitung & Terrassenzugang
- Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, zusätzlicher Hobbyraum
- Einbauküche mit Essbereich (ohne Kühlschrank & Geschirrspüler)
- Bad mit Dusche + separates WC
- große Sonnenterrasse mit Spielturm und Gartenanteil, perfekt für Sommerpartys
- Fußbodenheizung, hochwertige Böden, modernisierte Ausstattung, Gasheizung/Therme
- LAN-Verkabelung, Glasfaser vorbereitet, Satelliten-TV in allen Zimmern (Internet obligatorisch 50,00 € / Monat)
- 2 Stellplätze + Wallbox für e-Mobility
- Abstellraum & Waschraum (insg. ca. 17 m²)
- alle Fenster 2015 modernisiert mit elektrischen Rollläden (Smarthome) und Türen mit Fliegengittern

HIGHLIGHTS

- großzügige, helle Räume
- Fußbodenheizung & Kaminofen
- Große Terrasse mit Gartenanteil
- flexible Grundrissgestaltung (z. B. Büro, Gästezimmer, Hobbyraum)
- zukunftssicher durch Glasfaseranschluss und moderne Technik

ECKDATEN

- Wohnfläche: ca. 160 m²
- Zimmer: 4 (zzgl. Küche, Bad, WC)
- Heizungsart: Gas / Fußbodenheizung
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 87,7 kWh/(m²·a), Klasse C
- großzügige Flächen für Familien

- barrierearm und ebenerdig zugänglich – auch ideal für Senioren
- Terrasse und Garten machen die Wohnung besonders familienfreundlich
- Frankfurt in ca. 40 Minuten erreichbar – perfekt für Pendler

LAGE

- ruhige Wohngegend in Bad Soden-Salmünster (63628)
- gute Anbindung Richtung A66 / Frankfurt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kita, Ärzte in direkter Nähe
- hoher Freizeitwert: Spessart, Kurpark, Therme

Jetzt Kontakt aufnehmen und einen Besichtigungstermin sichern!

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung ist ein wertbeständiges Angebot in attraktiver Lage.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen beliebten Wohngegend in Bad Soden-Salmünster (Bad Soden). Die Bahnlinien RB51, RE5 und RE50 unweit der Immobilie verbinden Sie mit Nachbarorten und Frankfurt oder Fulda. Ein Autobahnanschluß ist in 5 Minuten erreichbar. In Laufnähe gibt es einen Kurpark, Therme, Cafés, Restaurants und vieles mehr

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Ausblick Kinderz/Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Platz für Tisch



Große Sonnenterrasse

Exposé - Galerie

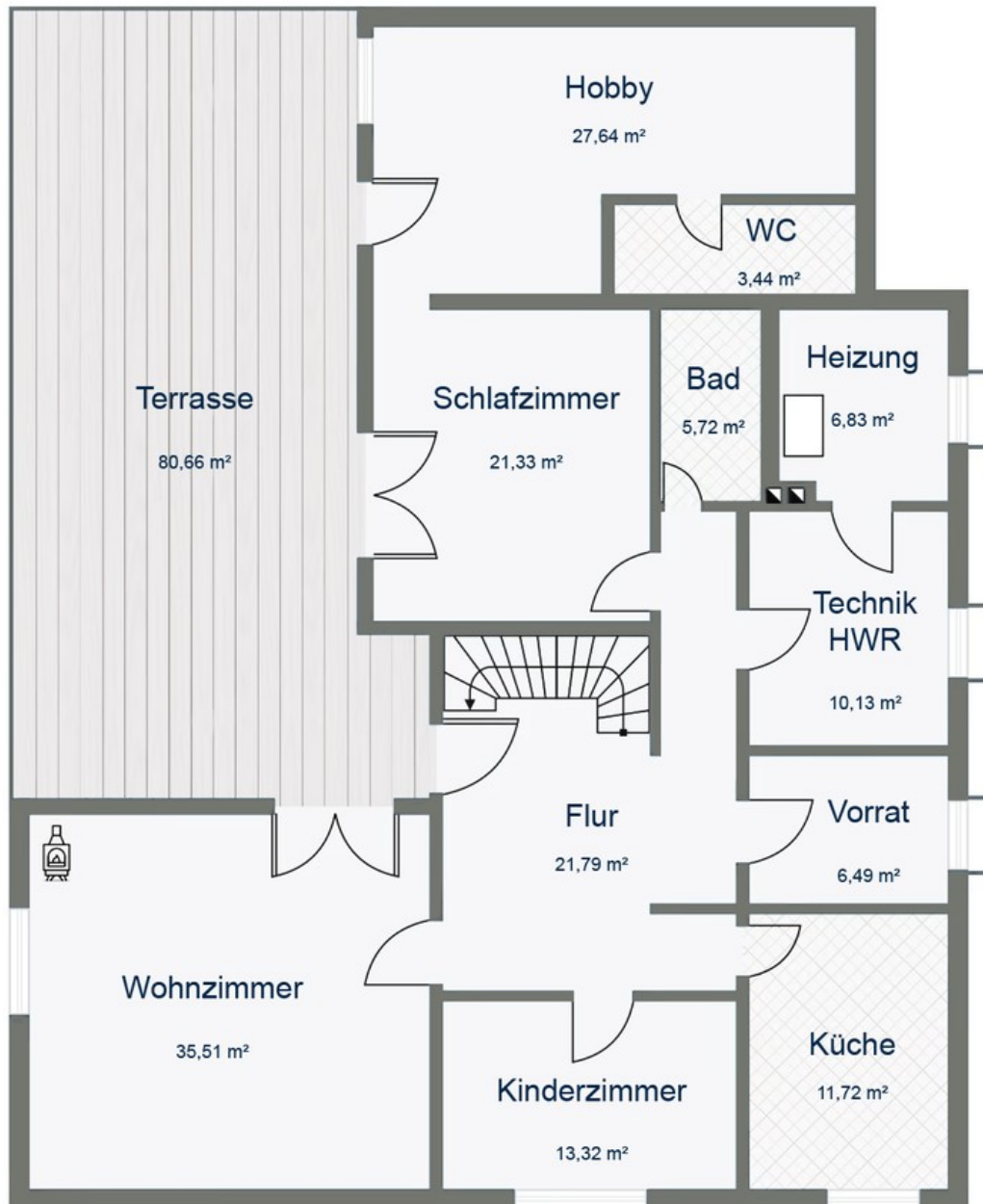


Garten mit Spielturm



Separater Waschraum / Technik

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss