

# Exposé

## Wohnung in Rodenbach

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 3-FH  
mit Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-461609

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene und frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie einem sonnigen Westbalkon mit einer Fläche von 10,5 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein. Das große Schlafzimmer sorgt für ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer.

Der nach Westen ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Im Untergeschoss des Hauses steht allen Hausbewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche zum Aufstellen der Wasch- und Trockengeräte zur Verfügung. Im Anschluss an die Waschküche besteht die Möglichkeit, die Wäsche in einem überdachten Außenvorraum zu jeder Jahreszeit trocknen zu lassen.

Weiterhin befindet sich im Außenbereich der großzügig angelegte Grillplatz, welcher zum Entspannen und Sonnen einlädt und von allen Mietern genutzt werden kann.

Ein zusätzlicher Fahrradstellplatz steht allen Mietern kostenfrei zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfangreich renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

- modernes Tageslicht-Bad vollständig saniert
- neue Bodenfliesen im separaten WC mit neuen Sanitär-Elementen
- moderne Einbauküche vorhanden mit allen elektrischen Geräten mit Ausnahme des Kühlschranks
- alle Heizkörper durch neue effiziente Heizkörper ersetzt
- alle Räume frisch gestrichen
- neue Bodenbeläge im Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Westbalkon für sonnige Nachmittags- und Abendstunden
- separater Kellerraum
- Sat- und Vodafone-Kabelanschluss, Glasfaseranschluss von Vodafone in Bearbeitung
- gemeinschaftlicher Grillplatz
- gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz
- gemeinschaftliche Waschküche
- überdachter Vorraum zur Wäschetrocknung
- Hauseingangsbereich mit Glasfassade und Hauseingangstür komplett erneuert

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Wohnung wird bevorzugt an einen Haushalt mit maximal vier Personen vergeben.

Ausdrückliche Hinweise:

- ES SIND KEINE HAUSTIERE ERLAUBT

**Lage**

Ansprechende Wohnanlage in einer Seitenstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bushaltestelle, Spielplatz, Kindergarten, Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf sind zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (3)



Wohnzimmer (4)

# Exposé - Galerie



Balkon (Wohnzimmerseite)



Zimmer 1 (1)

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 (2)



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Flur (3)

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Gäste WC



Bad (1)

# Exposé - Galerie



Bad (2)



Flur (4)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Balkon (Schlafzimmerseite)



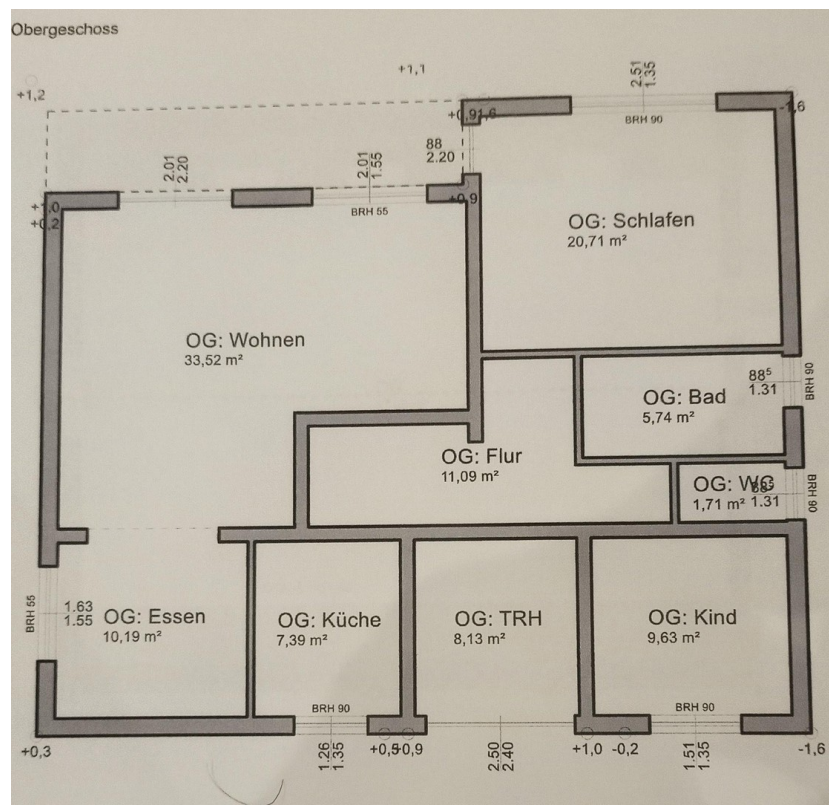
Ausblick (Balkon u. Schlafz.)

# Exposé - Galerie



Grillplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss