

# Exposé

## Maisonette in Breuna

### Frisch sanierte Maisonette-Wohnung im Erstbezug

Objekt-Nr. OM-461777

#### Maisonette

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kathrin Kühne

34479 Breuna  
Hessen  
Deutschland

Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.475 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup> in einem Wohngebäude mit zwei Mieteinheiten direkt in der Ortsmitte von Breuna.

Die Wohnung ist nach einer vollständigen Sanierung zum Erstbezug verfügbar und bietet somit ein modernes und neuwertiges Wohnambiente.

Die Einheit verfügt über einen eigenen, separaten Eingang und befindet sich im 1. Obergeschoss und erstreckt sich über das darüberliegende Dachgeschoss, wodurch ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen entsteht.

Insgesamt stehen 5 Zimmer sowie eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Badezimmer einen separat abgetrennten Raum, in dem sich die Heizungsanlage befindet und der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Etagenheizung. Hier sind Sie als Mieter frei in der Wahl des Gasanbieters. Die Heizkosten werden direkt mit dem Gaslieferant abgerechnet und sind somit nicht Bestandteil der Nebenkosten.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Raum, der als Abstellfläche genutzt werden kann. Ebenso gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlich Abstellfläche bietet.

## Ausstattung

Küche, Esszimmer und ein Flur werden mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Alle anderen Wohnräume werden mit einem modernen Laminatboden in Eiche ausgestattet. Im Bad und im Eingangsbereich der Wohnung sind Fliesen gelegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Aktuell befindet sich die Wohnung im Trockenbau.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Breuna. Das gewachsene Ortsbild und die gute Infrastruktur sorgen für eine hohe Wohnqualität und kurze Wege im Alltag.

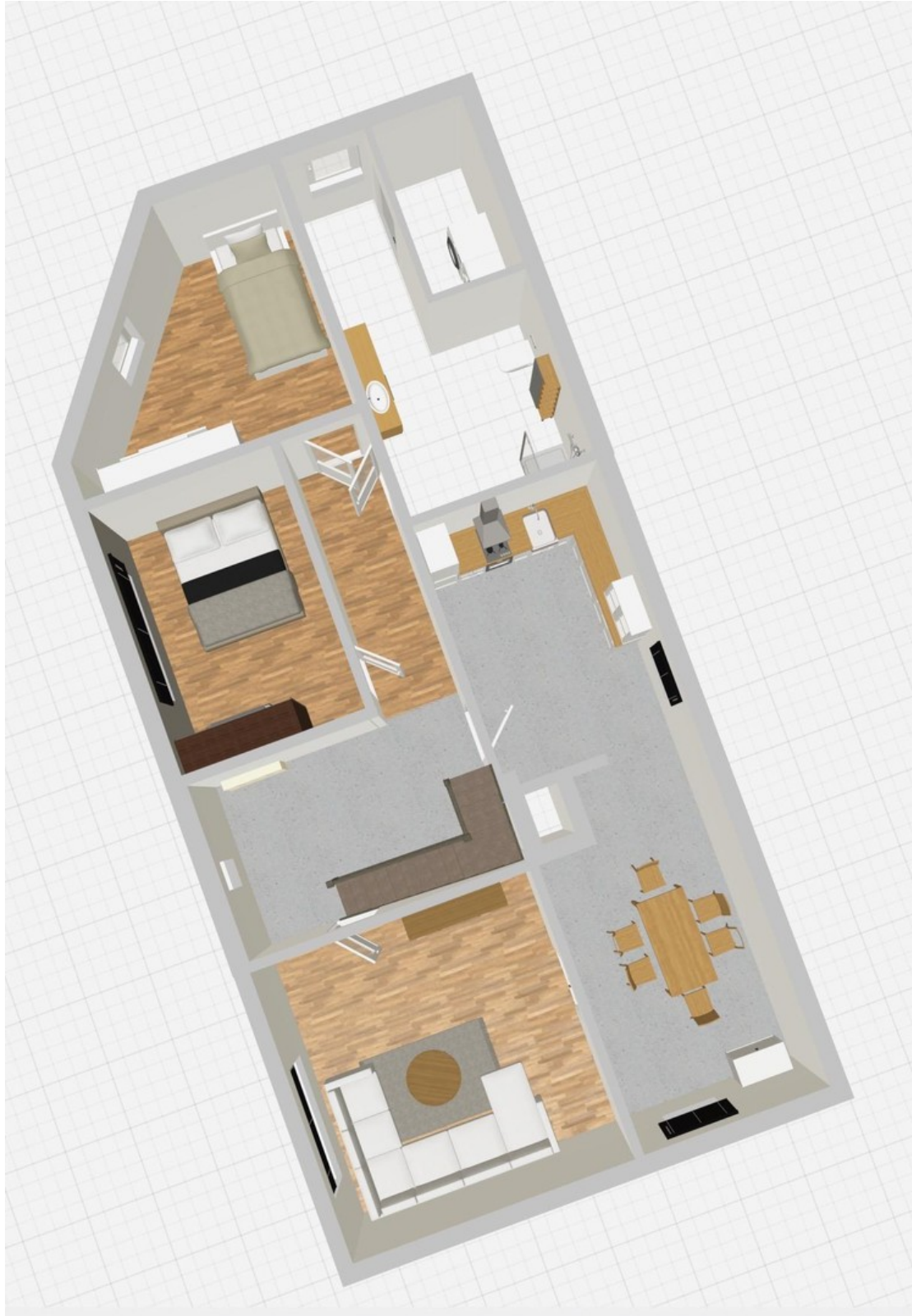
Breuna bietet eine ruhige und familienfreundliche Umgebung mit Kindergärten, Tagesmüttern, Grundschule, Märchenlandtherme sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die reizvolle Landschaft des Naturparks Habichtswald lädt zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn A44 sind die Städte Kassel, Paderborn, Warburg und Wolfhagen in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet die Lage die Vorzüge des ruhigen Wohnens im ländlichen Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Auch mit dem Bus ist alles durch die gute Infrastruktur erreichbar, die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

