

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wächterbsach

### Lichtdurchflutete, moderne 1,5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang in Wächtersbach



Objekt-Nr. **OM-464037**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Leon Krupka

63607 Wächterbsach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	1.860 €
Zimmer	1,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Heizkosten	40 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und moderne 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 5-Familienhauses in zentraler Lage von Wächtersbach. Das Haus beeindruckt sowohl von außen als auch von innen mit einem stilvollen, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Eingang sowie der Parkplatz, der sich direkt vor der Haustür befindet, ideal für kurze Wege beim Einkaufen. Die Wohnung ist durchgehend mit einem pflegeleichten, hellen Fliesenboden ausgestattet, der in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen, teils bodentiefen Fensterelemente (mit Sichtschutz) mit viel Tageslicht versorgt wird. Der durchdachte Schnitt bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich.

Diese hochwertige Wohnung eignet sich mit ihrem barrierearmen Zugang perfekt für Singles, berufstätige Paare oder auch für ältere Personen im Ruhestand. Die zentrale Lage mit kurzen Einkaufswegen und der fußläufig in wenigen Minuten erreichbare Bahnhof runden die Attraktivität dieses Angebots ab. Die Wohnung kann zudem auch als Büro oder Praxis angemietet werden.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine moderne und praktische Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

Eigener Wohnungszugang (Erdgeschoss)

Privater PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür

Pflegeleichter, durchgehender Fliesenboden

Fußbodenheizung (Gastherme) für wohlige Wärme

Große Fensterfronten für helle Räume (inkl. elektrischer Rollläden)

Badezimmer mit Duschkabine, hellen Fliesen und Waschmaschinenanschluss

Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Audio-Gegensprechanlage

Freisitz für sonnige Stunden im Freien

Moderne Schiebetüren als platzsparende Raumtrenner (siehe Fotos)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wächtersbach, direkt angrenzend an das wirtschaftlich starke Rhein-Main-Gebiet.

Die hervorragende Infrastruktur macht Wächtersbach zu einem sehr beliebten Wohnort für Berufspendler, aber auch für Senioren, die im Ruhestand mobil bleiben wollen. Der Autobahnanschluss an die A66 ist in nur wenigen Autominuten erreichbar (ca. 40 Min. Fahrtzeit nach Frankfurt). Zudem ist der örtliche Bahnhof nur ca. 700 Meter entfernt und bietet eine direkte Zuganbindung (ca. 45 Min. nach Frankfurt).

In der direkten Nachbarschaft und fußläufig sehr gut erreichbar finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

Wächtersbacher Schlosspark zur Naherholung (nur ca. 150 m entfernt)

Discounter, Großmarkt, Bäckereien und Cafés

Restaurants und Modegeschäfte

Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Tennisplätze und Fitnessstudios

Eine Buchhandlung sowie interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot im näheren Umkreis.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer