

# Exposé

## Maisonette in Alzenau-Wasserlos

### Großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung



Objekt-Nr. OM-464148

#### Maisonette

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
Carmen Huth

Spitzwegstraße 6  
63755 Alzenau-Wasserlos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	3.720 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität und ausreichend Platz legen.

Der offene Wohnbereich wird durch den charakteristischen Erker und den Kachelofen besonders aufgewertet. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eine freundliche Wohnatmosphäre. Die beiden Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche für entspannte Stunden. Dank der durchdachten Raumaufteilung lassen sich Wohnen, Arbeiten und Entspannen optimal miteinander verbinden. Ergänzt wird das Angebot durch eine vorhandene Einbauküche, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, einen separaten Kellerraum sowie zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige und zugleich äußerst praktische Ausstattung. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit charakteristischem Erker, der für ein besonders helles und freundliches Wohnambiente sorgt. Ein weiteres Highlight ist der gemütliche Kachelofen mit Holzbeheizung, der insbesondere in den Wintermonaten eine angenehme Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre schafft.

Die Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer über zwei Ebenen. Die Maisonette-Bauweise vermittelt dabei ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Die großzügigen Fensterflächen sorgen in nahezu allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung und bietet ausreichend Stauraum sowie kurze Wege im Alltag. Zwei vollwertige Badezimmer ermöglichen einen hohen Wohnkomfort auch für Familien oder mehrere Bewohner. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Besonders attraktiv sind die beiden Balkone, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – von der gemütlichen Sitzecke bis hin zum grünen Rückzugsort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im gemeinschaftlichen Waschkeller steht ein eigener Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus, sodass jederzeit komfortable Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Die Stellplätze kosten 30 EUR Miete pro Stellplatz.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Maisonette-Charakter, Kachelofen, zwei Balkonen, zwei Bädern und den zahlreichen praktischen Ausstattungsmerkmalen macht diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause mit hoher Wohnqualität.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte melden Sie sich bei Interesse mit Informationen über sich und Ihr Arbeitsverhältnis. Haustiere und Jobcenter-Anfragen sind nicht erwünscht. Inflations-Wertklausel ist Teil des Mietvertrags. Besichtigungstermine werden auf Anfrage vergeben.

Für das Mietverhältnis werden im weiteren Fortgang folgende Unterlagen benötigt:

- Mieterselbstauskunft ausgefüllt und unterschrieben (Formular aus dem Internet, kann auch zugesendet werden)

- Schufa Auskunft
- Letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- Arbeitsvertrag
- Beidseitige Kopie des Personalausweises pro Mietperson

Optional: Mietschuldenfreiheitsbescheinigung Ihres vorherigen Vermieters

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Alzenau und verbindet die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Alzenau zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im östlichen Rhein-Main-Gebiet und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, vielfältige Gastronomieangebote sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Wälder, Weinberge und Wanderwege laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A45 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main, Hanau, Aschaffenburg und Gießen. Über die nahegelegene Bundesstraße B469 besteht zudem eine direkte Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Pendler profitieren von kurzen Fahrzeiten: Aschaffenburg ist in etwa 15 Minuten erreichbar, Hanau in rund 20 Minuten und die Frankfurter Innenstadt je nach Verkehrslage in etwa 30 bis 40 Minuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof Alzenau bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Hanau und Frankfurt und stellt damit eine attraktive Alternative zum Individualverkehr dar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hoher Lebensqualität und der hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Frankfurt macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Berufspendler und alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage schätzen.

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnbereich

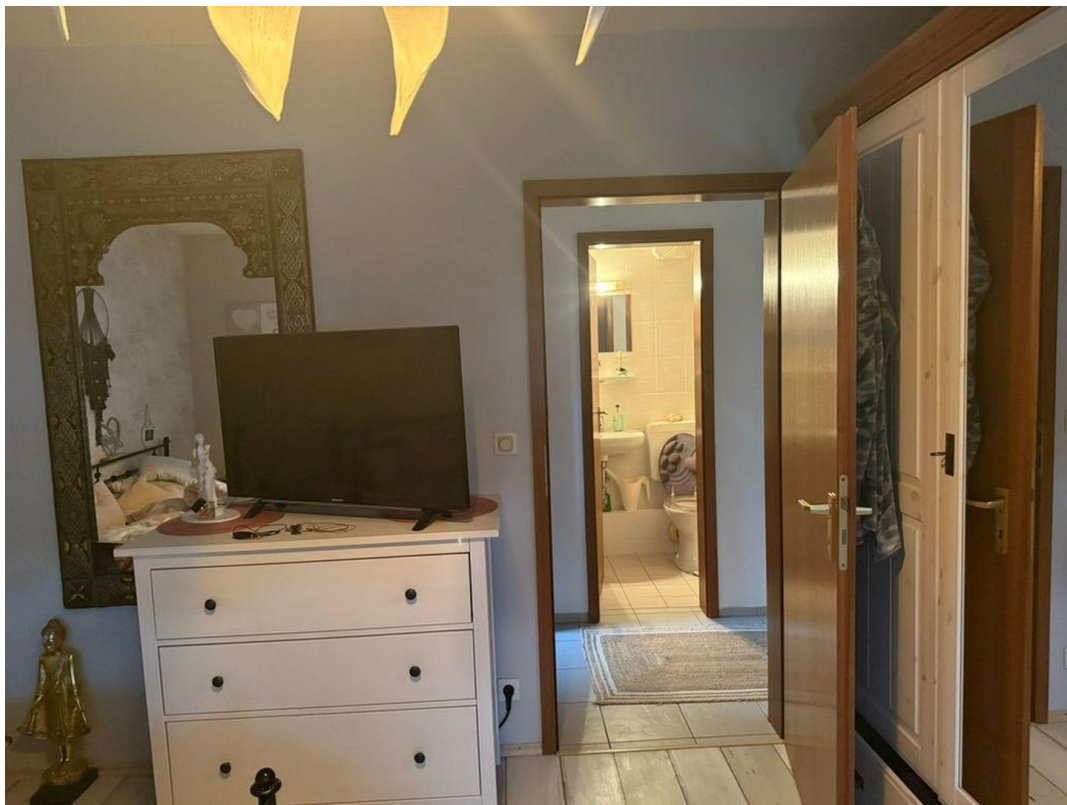


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Home Office



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie

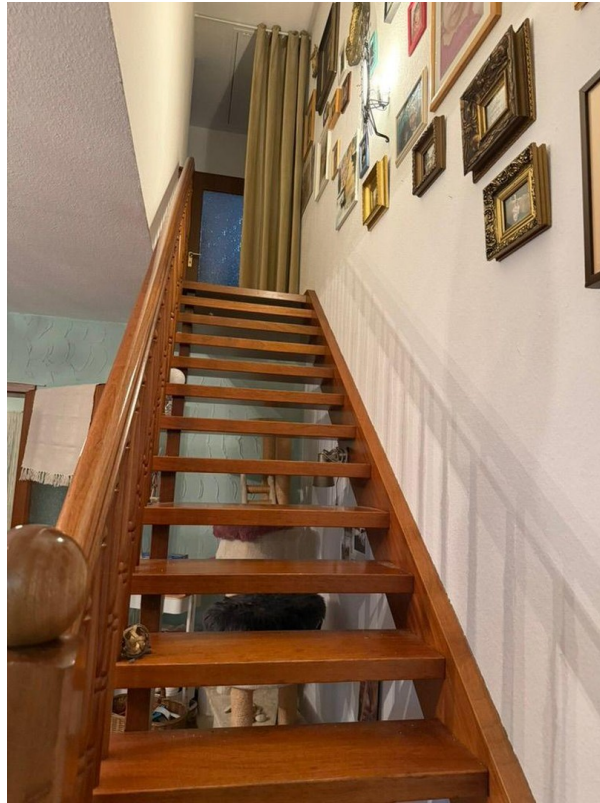


Zimmer

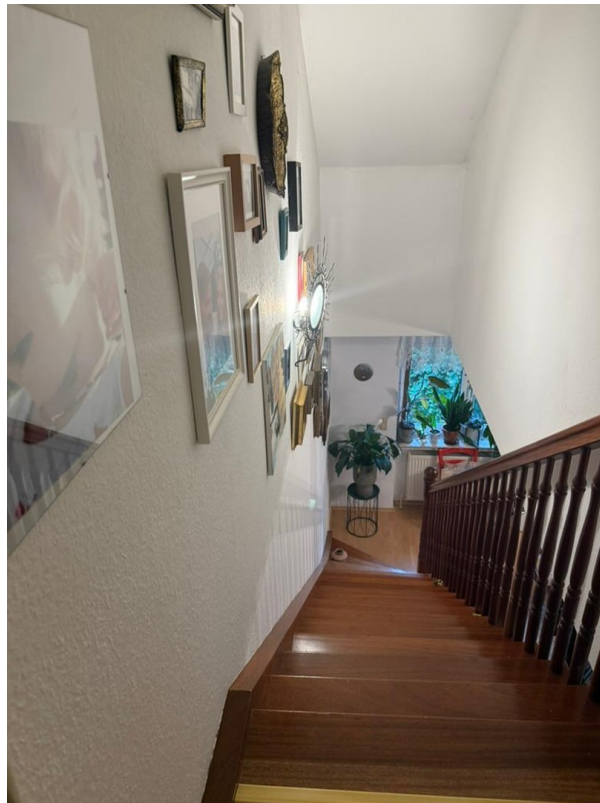


Home Office

# Exposé - Galerie



Treppe zur Maisonette



Treppe zur Maisonette

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Home Office

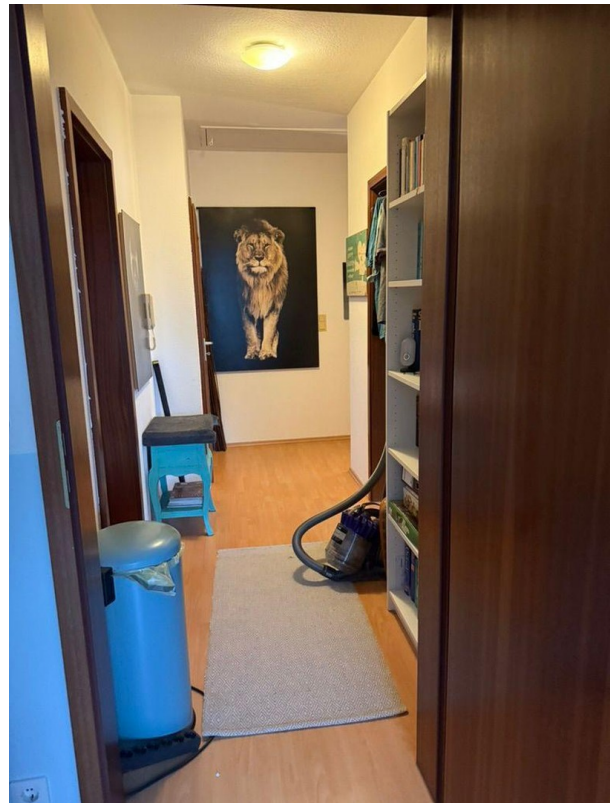
# Exposé - Galerie



Zimmer



Abstellraum

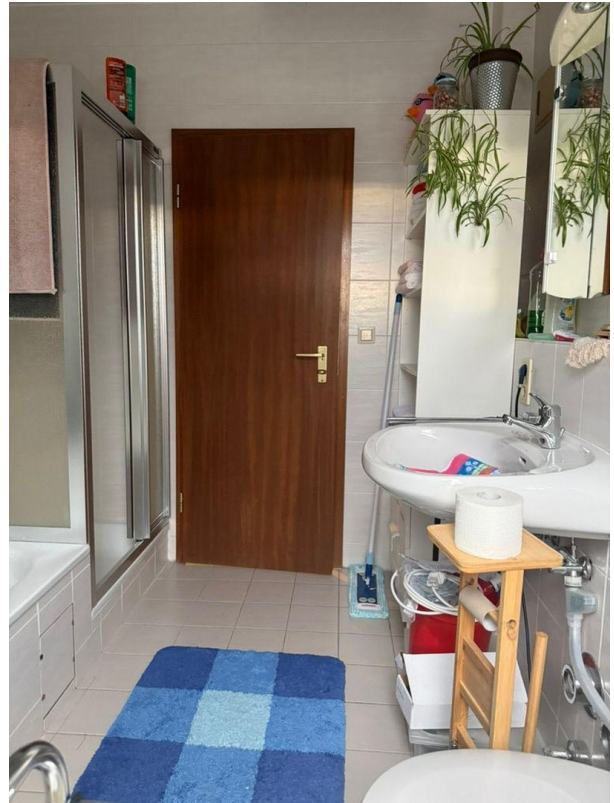


Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen