

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Schönborn

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Raum für gemeinsame Momente



Objekt-Nr. **OM-464356**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nadine Schneider

76669 Bad Schönborn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	5.550 €
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für das Arbeiten von Zuhause – hier finden Sie ein Zuhause mit viel Potenzial und Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem Kaminofen, der insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer, eine Diele sowie ein Gäste-Bad mit WC. Vom Arbeitszimmer aus gelangen Sie in einen kleinen, Wintergarten, der einen direkten Zugang zum Innenhof bietet und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich eignet. Der Wohnbereich mit rund 33 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, ein Ankleidezimmer sowie zusätzliche Abstellflächen. Ein Balkon, welcher vom Badezimmer aus erreichbar ist, erweitert den Wohnkomfort auf dieser Ebene.

**Wichtig:** Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den rückwärtigen Grundstücksbereich mit Garage, Schuppen sowie dem dahinterliegenden Garten gegen gesonderte Vereinbarung mit anzumieten. Dieser Bereich bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten sowie weitere Freiflächen zur individuellen Nutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem rückwärtigen Grundstück um ein potenzielles Baugrundstück handelt. Der Eigentümer behält sich daher vor, diesen Grundstücksteil zukünftig zu veräußern oder einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Ein langfristiger Bestand dieses zusätzlichen Mietbereichs kann daher nicht garantiert werden. Die Vermietung des Wohnhauses selbst bleibt hiervon unberührt.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Neue Gasheizung aus dem Jahr 2023

Klimaanlagen vorhanden

Einbauküche inklusive

Kaminofen im Wohnbereich

Wintergarten mit direktem Zugang zum Hof

Balkon im Obergeschoss

Großzügiger Wohnbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup>

5rei Schlafzimmer

Ankleidezimmer

Vollunterkellerung mit mehreren Nutzräumen

Unausgebautes Dachgeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Blumenstraße ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem familienfreundlichen Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Besonders Familien profitieren von den zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten, weitläufigen Grünflächen sowie den nahegelegenen Rad- und Spazierwegen. Als bekannter Kurort verfügt Bad Schönborn zudem über attraktive Erholungs- und Wellnessangebote.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten (optional)

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer



Optionaler Schuppen/Garage

# Exposé - Galerie



Dachboden



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnbereich

# Exposé - Galerie

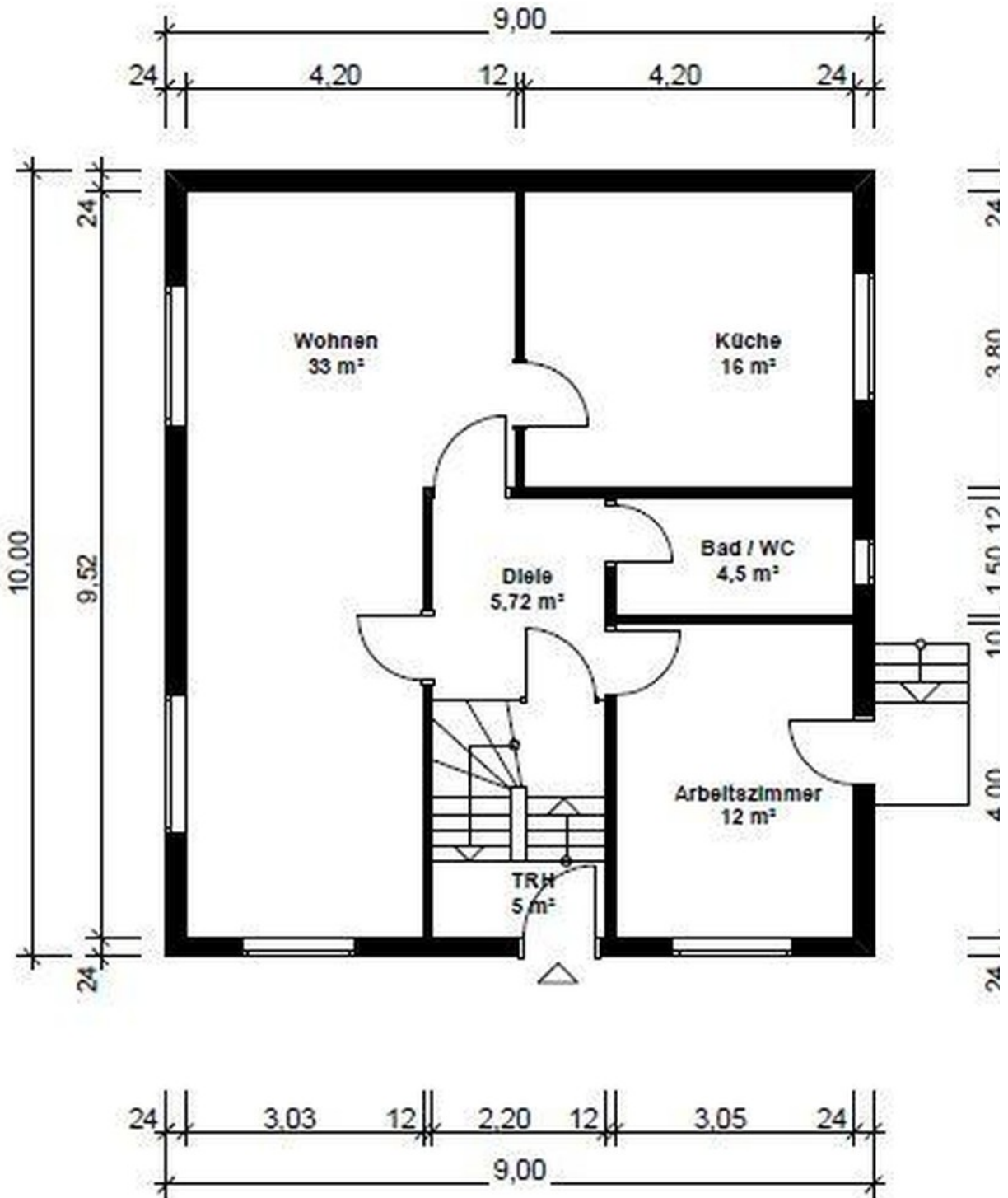


Hofbereich

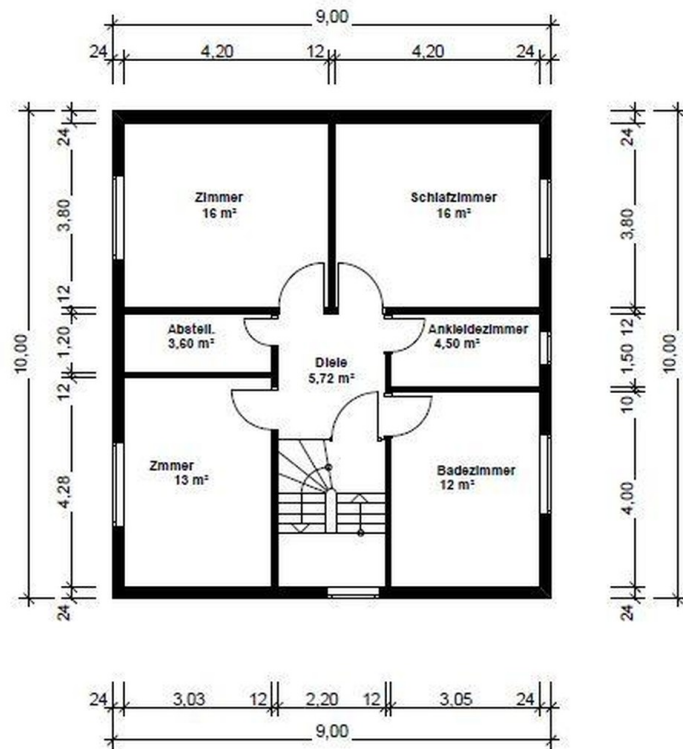
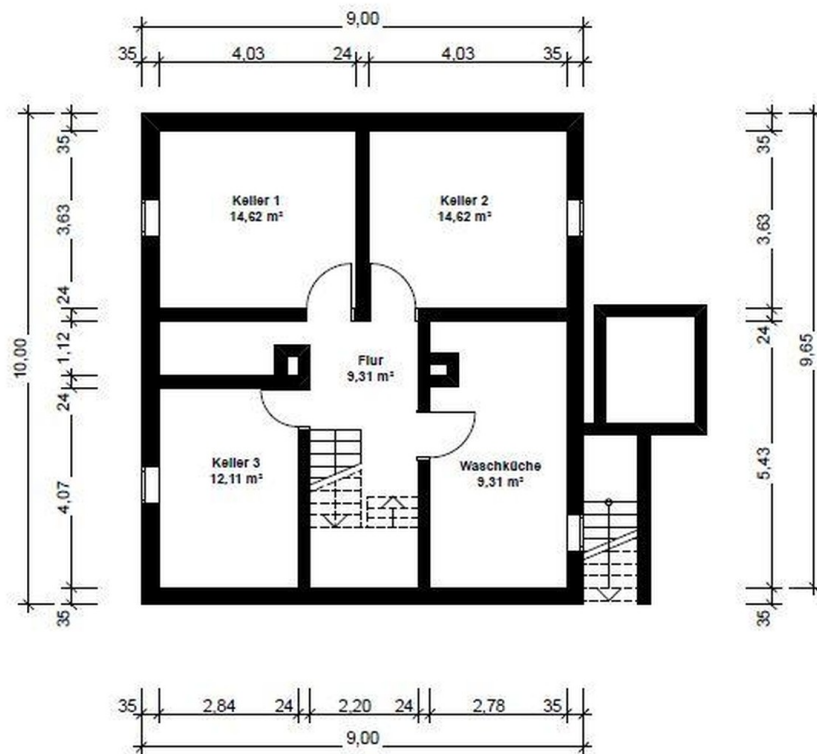


Küche

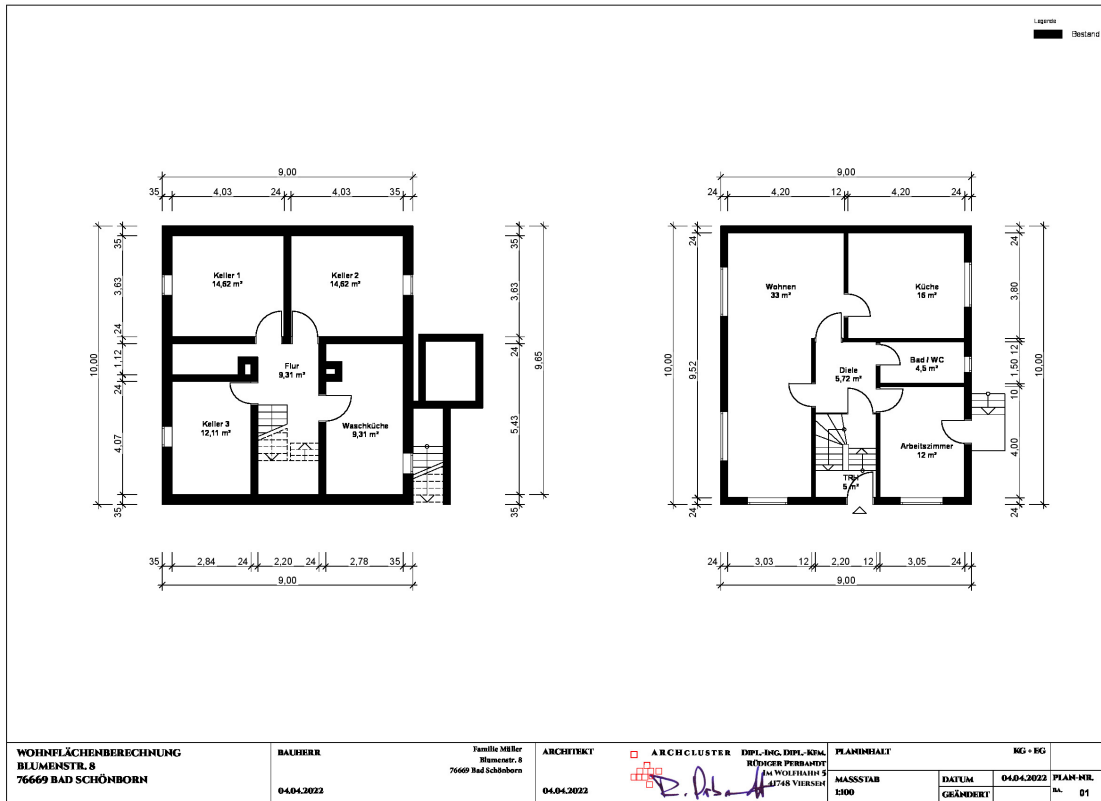
# Exposé - Grundrisse



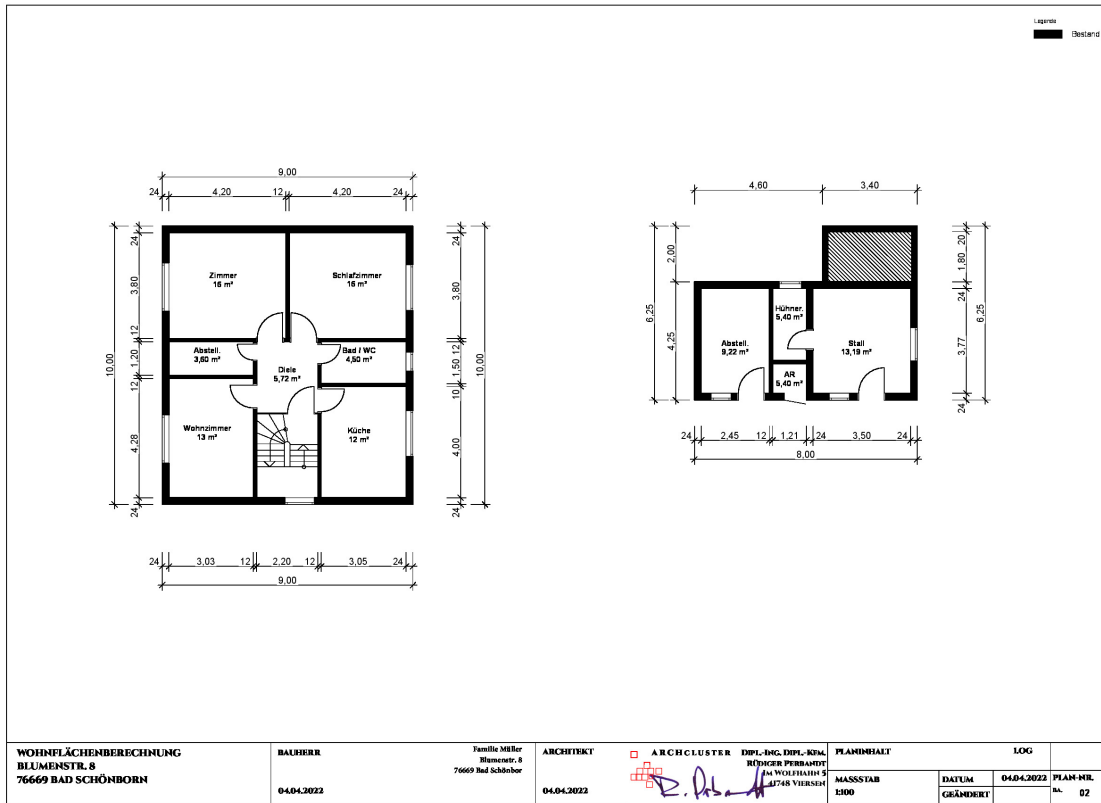
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

