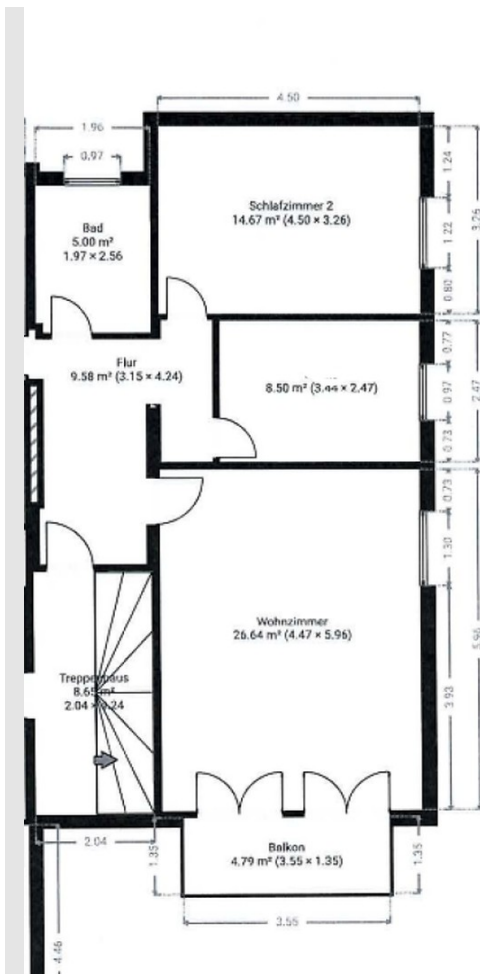


Exposé

Wohnung in Erzhausen

Erstbezug nach Kernsanierung: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Fußbodenheizung in Erzhausen



Objekt-Nr. OM-469901

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Torben Wenzel

64390 Erzhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – bezugsfrei ab 01.09.2026

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Erzhausen wird derzeit umfassend kernsaniert und bietet auf ca. 67 m² Wohnfläche ein hochwertiges Zuhause mit zeitgemäßer Ausstattung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 26,64 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ein installiertes Balkonkraftwerk unterstützt die Stromversorgung und kann den Haushaltsstromverbrauch reduzieren.

Das Schlafzimmer (ca. 14,67 m²) bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer (ca. 8,50 m²) eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss sowie einen großzügigen Flur mit viel Stellfläche.

Ein eigener Stellplatz hinter dem Haus ist bereits im Mietpreis enthalten und steht dem Mieter ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung.

Die Wohnung wird zum Einzug vollständig renoviert übergeben und entspricht nach Abschluss der Arbeiten einem modernen Wohnstandard.

Ausstattung

Ausstattung

Erstbezug nach Kernsanierung

Ca. 67 m² Wohnfläche

3 Zimmer

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Balkon

Balkonkraftwerk zur Reduzierung des Haushaltsstromverbrauchs

Eigener Stellplatz hinter dem Haus (inklusive)

Neue Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Hochwertige neue Bodenbeläge

Neue 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

Neue Innentüren

Modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss

Frisch renovierte Übergabe

Glasfaseranschluss im Haus vorhanden

Hinweis zur Küche:

Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden. Auf Wunsch kann eine neue Einbauküche gegen einen monatlichen Mietzuschlag vom Vermieter eingebaut und zur Verfügung gestellt werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird im Rahmen der Kernsanierung energetisch modernisiert. Neue 3-fach verglaste Fenster, die neue Fußbodenheizung sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen sorgen für hohen Wohnkomfort und eine gute Energieeffizienz.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die Wert auf modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine gute Verkehrsanbindung legen.

Mietkonditionen:

Bezugsfrei ab: 01.09.2026

Wohnfläche: ca. 67 m²

Kaltmiete: 1.100 €

Nebenkostenvorauszahlung: 150 €

Warmmiete: 1.250 €

Stellplatz: inklusive

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit einer kurzen Vorstellung Ihrer Person, Angaben zur Haushaltsgröße sowie Ihrem gewünschten Einzugstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Erzhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch den S-Bahn-Anschluss erreichen Sie:

Darmstadt Hauptbahnhof in ca. 13 Minuten

Frankfurt Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten

Auch die Autobahnen A5 und A661 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Grundrisse

