

# Exposé

## Wohnung in Hirzenhain

### Helle renovierte 3-Zimmer Eigentumswohnung



Objekt-Nr. **OM-470361**

#### Wohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Roth

Am Schwimmbad 3  
63697 Hirzenhain  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2025 renovierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Immobilie liegt direkt im Grünen und hat einen Zugang zum Vulkanradweg.

Parkmöglichkeiten sind auf den beiden angrenzenden Parkplätzen ausreichend vorhanden.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Eine Modernisierung erfolgte im Februar 2025, dabei wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- neuer Boden verlegt
- neue Türen eingebaut
- Balkonboden optisch aufgewertet
- die Bäder wurden vollständig erneuert
- neue Küche
- Elektrik wurde teilerneuert
- neuer Sicherungskasten mit FI-Schalter

Glasfaseranschluss liegt bereits in der Wohnung.

Endenergieverbrauch: 87 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Wesentlicher Energieträger: Öl (1997)

Bezugsfrei nach Absprache.

## Ausstattung

- Balkon
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Aufzug
- Kellerabteil
- Separater Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich direkt in Hirzenhain. Edeka, Kindergarten, Grundschule und Apotheke sind fußläufig erreichbar.

Nach Frankfurt oder Gießen benötigt man ca. 45 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flureingang



Flurmitte

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Abstellfläche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht