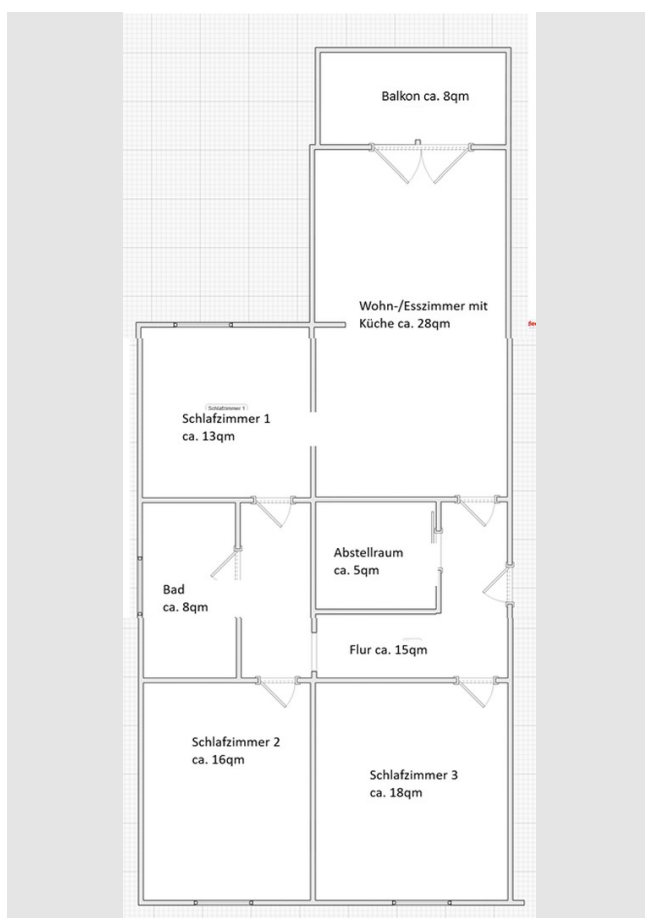


Exposé

Wohnung in Erzhausen

Erstbezug nach Sanierung: Große 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wärmepumpe & FBheizung



Objekt-Nr. OM-470510

Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Torben Wenzel

64390 Erzhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	106,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – verfügbar ab 01.10.2026

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines umfassend modernisierten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 106 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 30 m², der durch seine großzügige Raumaufteilung und den direkten Zugang zum neu errichteten ca. 8 m² großen Balkon zum ruhigen Innenhof überzeugt. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 bis 18 m² und bietet somit ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice.

Das moderne Badezimmer wird komplett neu errichtet und ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 5 m² sorgt für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Im Rahmen der Kernsanierung wird die gesamte Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Neubaustandard gebracht. Sämtliche Elektro- und Wasserleitungen, Bodenbeläge, Innentüren sowie Fenster werden erneuert. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine energieeffiziente Fußbodenheizung.

Die angegebenen Raumgrößen sind Circa-Angaben, da sich die Wohnung derzeit noch im Umbau befindet und einzelne Innenwände im Zuge der Sanierung erstellt werden.

Ausstattung

Erstbezug nach Kernsanierung

Verfügbar ab 01.10.2026

Ca. 106 m² Wohnfläche

4 Zimmer

Großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 30 m²)

Drei Schlafzimmer (je ca. 15–18 m²)

Neuer Balkon (ca. 8 m²) mit Blick in den ruhigen Innenhof

Modernes Badezimmer mit

bodengleicher Dusche

Doppelwaschbecken

WC

Waschmaschinenanschluss

Praktischer Abstellraum (ca. 5 m²)

Moderne Luft-Wärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Neue 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

Neue Elektroinstallation

Neue Wasser- und Abwasserleitungen

Hochwertige neue Bodenbeläge

Neue Innentüren

Eigener Kellerraum

Eigener Stellplatz hinter dem Haus (inklusive)

Glasfaseranschluss vorhanden

Energieeffizienzklasse A

Hinweis zur Küche:

Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden. Auf Wunsch kann der Vermieter eine neue Einbauküche gegen einen monatlichen Mietzuschlag einbauen und zur Verfügung stellen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus wird umfassend energetisch modernisiert und verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe sowie die Energieeffizienzklasse A. In Kombination mit der neuen Fußbodenheizung, den 3-fach verglasten Fenstern und der hochwertigen Gebäudetechnik profitieren die zukünftigen Bewohner von einem hohen Wohnkomfort und einer energieeffizienten Wärmeversorgung.

Mietkonditionen

Bezugsfrei ab: 01.10.2026

Wohnfläche: ca. 106 m²

Kaltmiete: 1.600 € / Monat

Nebenkostenvorauszahlung: 250 € / Monat

Warmmiete: 1.850 € / Monat

Stellplatz: inklusive

Kellerraum: inklusive

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Hinweis: Die Nebenkostenvorauszahlung wurde vorsorglich auf Grundlage des bisherigen Gebäudezustands kalkuliert. Durch die umfassende energetische Kernsanierung mit moderner Luft-Wärmepumpe, neuen 3-fach verglasten Fenstern und weiteren Energieeffizienzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass insbesondere der Heizenergiebedarf künftig geringer ausfallen wird. Die tatsächlichen Nebenkosten richten sich selbstverständlich nach dem individuellen Verbrauch und der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die modernes, energieeffizientes Wohnen in hochwertiger Ausstattung und guter Lage schätzen.

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 zentraler und dennoch angenehmer Wohnlage von Erzhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung eignet sich die Wohnung ideal für Berufspendler:

Darmstadt Hauptbahnhof in ca. 13 Minuten mit der S-Bahn

Frankfurt Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten mit der S-Bahn

Schnelle Anbindung an die Autobahnen A5 und A661

Frankfurt Airport in kurzer Fahrzeit erreichbar

Erzhausen verbindet ruhiges Wohnen mit den Vorzügen der Metropolregion Rhein-Main.

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

