

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Langenselbold

**84 m<sup>2</sup> DG-Wohnung, Balkon, Klima, Erstbezug nach Renovierung!**



Objekt-Nr. **OM-472477**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **985 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias

Im Häusergraben 10  
63505 Langenselbold  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon, Klimaanlage & Aufzug in Langenselbold – direkt vom Vermieter

Wohnen mit Wohlgefühlcharakter!

Diese hochwertig renovierte Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer besonderen Wohnatmosphäre und bietet auf ca. 84 m<sup>2</sup> ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 90er Jahren und ist dank des vorhandenen großen Aufzugs bequem und barrierefrei erreichbar. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Senioren, die großzügiges und komfortables Wohnen schätzen.

Erstbezug nach umfangreicher Renovierung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und steht ab sofort zum Erstbezug bereit. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Durchdachte Raumaufteilung

Die rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei großzügige Zimmer:

- \* ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- \* einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit ebenfalls direktem Balkonzugang

Der große Balkon mit Fernblick lädt zum Entspannen und Verweilen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie. Die hohen Decken schaffen ein besonders gemütliches und zugleich modernes Wohngefühl.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- \* Großes Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne
- \* Neue Badschränke und Waschbecken
- \* Separates Gäste-WC
- \* Großzügig geschnittene Küche mit einer besonderen Fenster- und Dachverglasung, die für viel Tageslicht und eine einzigartige Wohnatmosphäre sorgt
- \* Eigener Kellerraum
- \* Gemeinschaftlicher Waschaum
- \* Fahrradkeller

Besondere Highlights

- ✓ Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- ✓ Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch an heißen Sommertagen
- ✓ Großer Balkon mit Zugang aus Wohn- und Schlafzimmer
- ✓ Barrierefreier Zugang durch einen großzügigen Aufzug
- ✓ Sehr gepflegte Wohnanlage
- ✓ Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Provisionsfreie Vermietung

Eckdaten auf einen Blick

- \* Ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2 Zimmer
- \* Küche
- \* Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne
- \* Separates Gäste-WC
- \* Großer Balkon
- \* Aufzug vorhanden
- \* Klimaanlage
- \* Eigener Kellerraum
- \* Optionaler Tiefgaragenstellplatz

Mietkonditionen

- \* Kaltmiete: 985 € pro Monat
- \* Nebenkosten: ca. 350 € pro Monat (inklusive Heizkosten)
- \* Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Nachricht mit einigen Informationen zu Ihrer Person.

Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Attraktive Lage in Langenselbold

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A45 und A66 sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Darüber hinaus bietet Langenselbold zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter den beliebten Kinzigsee, verschiedene Sportangebote sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick aus Wohn - Essbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

# Exposé - Galerie



Vollbad



Küche