

Exposé

Wohnung in Lahnau

**von privat: Helle, ruhige Balkon-Wohnung 3 Zimmer,
neue Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-474349

Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Lüttger

35633 Lahnau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	83,30 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive Wohnung liegt im 1. OG links. Neben drei einladenden Zimmern bietet das Apartment mit einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC genügend Platz. Besonders hervorzuheben ist der schöne Balkon.

Das Haus wird gerade energetisch saniert und mit einer modernen Doppel-Wärmepumpe von Vaillant ausgestattet. Zum Einzug am 1. Oktober wird diese bereits voll im Einsatz sein.

=== Energieausweis liegt zur Besichtigung vor ===

Ausstattung

Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden. Die Wände wurden gestrichen.

Ein Stellplatz kann für 20 EUR angemietet werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird gerade energetisch saniert und mit einer modernen Doppel-Wärmepumpe von Vaillant ausgestattet. Zum Einzug am 1. Oktober wird diese bereits voll im Einsatz sein.

Ein Stellplatz kann für 20 EUR angemietet werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil ****Dorlar**** der Gemeinde Lahnau – einer gewachsenen Wohngemeinde im hessischen Lahn-Dill-Kreis, eingebettet in die sanft abfallenden Ausläufer des Rothaargebirges. Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturverbundenheit eines lebendigen Dorfes mit der schnellen Anbindung an zwei prosperierende Mittelzentren.

****Ruhige Wohnlage mit grünem Umfeld****

Der Westerwälder Weg ist eine beschauliche Anliegerstraße im verkehrsberuhigten Bereich – ideal für alle, die Wert auf ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld legen. Unmittelbar in der Straße befindet sich ein moderner, inklusiver Spielplatz, der Kindern jeden Alters vielfältige Möglichkeiten bietet. Weitläufige Wander- und Spazierwege ins Lahntal sowie rund um den markanten Dünsberg sind fußläufig erreichbar.

****Nahversorgung direkt vor Ort****

Für den täglichen Bedarf sind in Dorlar gleich zwei großflächige Lebensmittelmärkte vorhanden, die Sie zu Fuß erreichen – der Wocheneinkauf erledigt sich entspannt ohne lange Wege. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken im Gemeindegebiet.

****Bildung & Familie****

Lahnau ist ein familiäres Umfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur: Kindergärten sind in allen drei Ortsteilen vorhanden, eine Grundschule liegt im benachbarten Waldgirmes. Die Lahntalschule (integrierte Gesamtschule) befindet sich zentral zwischen Dorlar und Atzbach – für Schulkinder eine kurze und sichere Wegstrecke.

****Hervorragende Verkehrsanbindung****

Wer mobil bleiben möchte, ist hier bestens aufgestellt: Die ****A45**** ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit dem gesamten mittelhessischen Raum. Die Universitätsstadt ****Gießen**** und die Lahn-Stadt ****Wetzlar**** – mit ihren Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten – sind jeweils in ca. ****10 bis 15****

Fahrminuten** erreichbar. Der Regionalbahnhof Dutenhofen in Wetzlar ermöglicht darüber hinaus eine komfortable Bahnanbindung.

****Gemeinschaft & Lebensqualität****

Mit über 8.300 Einwohnern und 87 aktiven Vereinen bietet Lahnau ein echtes Dorfleben mit urbanem Komfort – ob Sport, Kultur oder geselliges Miteinander. Wer Natur, Ruhe und kurze Wege sucht, findet in Dorlar genau das Richtige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon Zugang vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Haus Strassenansicht

Exposé - Galerie



Haus Seitansicht



Lage

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zu Balkon

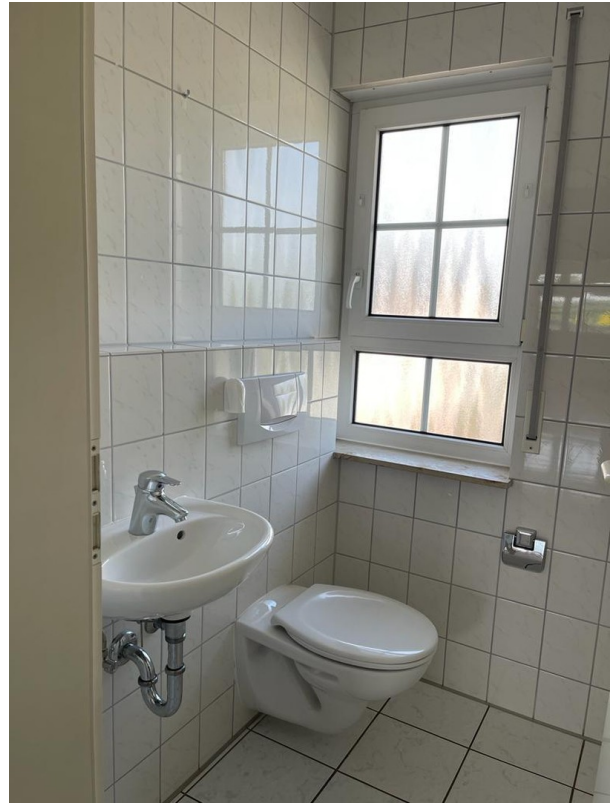


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC



Wohnungstür zum Flur

Exposé - Galerie



Flur zur Wohnungstür



Schlafzimmer zum Fenster

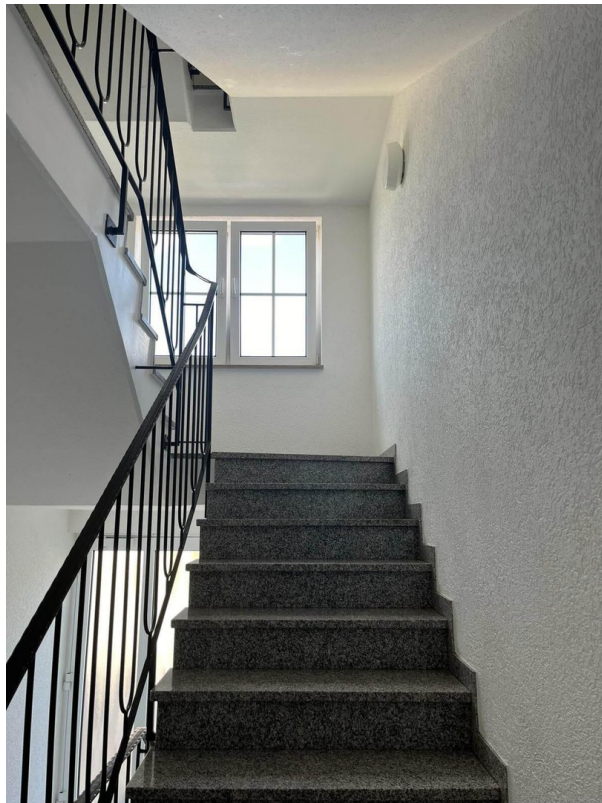


Schlafzimmer zur Tür

Exposé - Galerie



Kellerzugang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

