

# Exposé

## Wohnung in Aschaffenburg

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit EBK



Objekt-Nr. OM-474681

#### Wohnung

Vermietung: **1.030 € + NK**

Ansprechpartner:  
Emily Stock  
Mobil: 0151 12380070

63741 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |                |                 |
|-----------------------|----------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2017     | Mietsicherheit | 3.090 €         |
| Etagen                | 3        | Übernahme      | ab Datum        |
| Zimmer                | 2,00     | Übernahmedatum | 01.11.2026      |
| Wohnfläche            | 75,00 m² | Zustand        | gepflegt        |
| Nutzfläche            | 10,00 m² | Schlafzimmer   | 1               |
| Energieträger         | Strom    | Badezimmer     | 1               |
| Nebenkosten           | 150 €    | Etage          | 2. OG           |
| Heizkosten            | 100 €    | Stellplätze    | 1               |
| Summe Nebenkosten     | 250 €    | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €     |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem kombinierten Geschäfts und Wohnhaus mit zwei Etagen Büronutzung sowie 5 hochwertigen Wohnungen und ist wie folgt aufgeteilt:

- Flur/Garderobe
- Hauswirtschaftsraum
- Offener Wohn-Ess-Kochbereich
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken
- Großzügige Terrasse

## Ausstattung

- Moderne Küche (im Mietpreis enthalten)
- Fußbodenheizung und Kühlung mit Einzelraumsteuerung
- Vinylboden sowie hochwertige großformatige Feinsteinfliesen
- Glasfaseranschluss
- Elektrische Rollläden
- Großer Personenaufzug der barrierefreien Zutritt zu der Wohnung ermöglicht
- Hausmeisterservice
- Separates Kellerabteil
- Hochmodernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Abstellraum für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Moderne Schließanlage (keine Schlüssel)
- PKW Stellplatz im Hof (50,00€ zzgl. zur Kaltmiete)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist ideal für 2 Personen geeignet.

Alle Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer oder Dritten, für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

## Lage

Die Wohnung liegt in der wunderschönen Hochschulstadt Aschaffenburg, im bayrischen Regierungsbezirk Unterfranken. Die Wohnung grenzt direkt an das Dammer Tor Carré, das ein breites Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Im Komplex befinden sich diverse Lebensmittelhändler (Edeka, Aldi, Denns- Biosupermarkt), ein Fitnesscenter und diverse Ärzte. Darüber hinaus ist der Aschaffener Hauptbahnhof und die Innenstadt durch eine Gleisunterführung erreichbar. Städte wie Frankfurt oder Würzburg sind gut über die Autobahn oder mit der Bahn zu erreichen. Aufgrund der

günstigen Lage bietet sich die Wohnung auch für Berufspendler nach Frankfurt an. Durch die Ringstraße wird die direkt angrenzenden Lange Straße vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Stadt Aschaffenburg hat rund 70.000 Einwohner und liegt am westlichen Rande des Naturparks Spessart.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 82,47 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Kochen/Essen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie

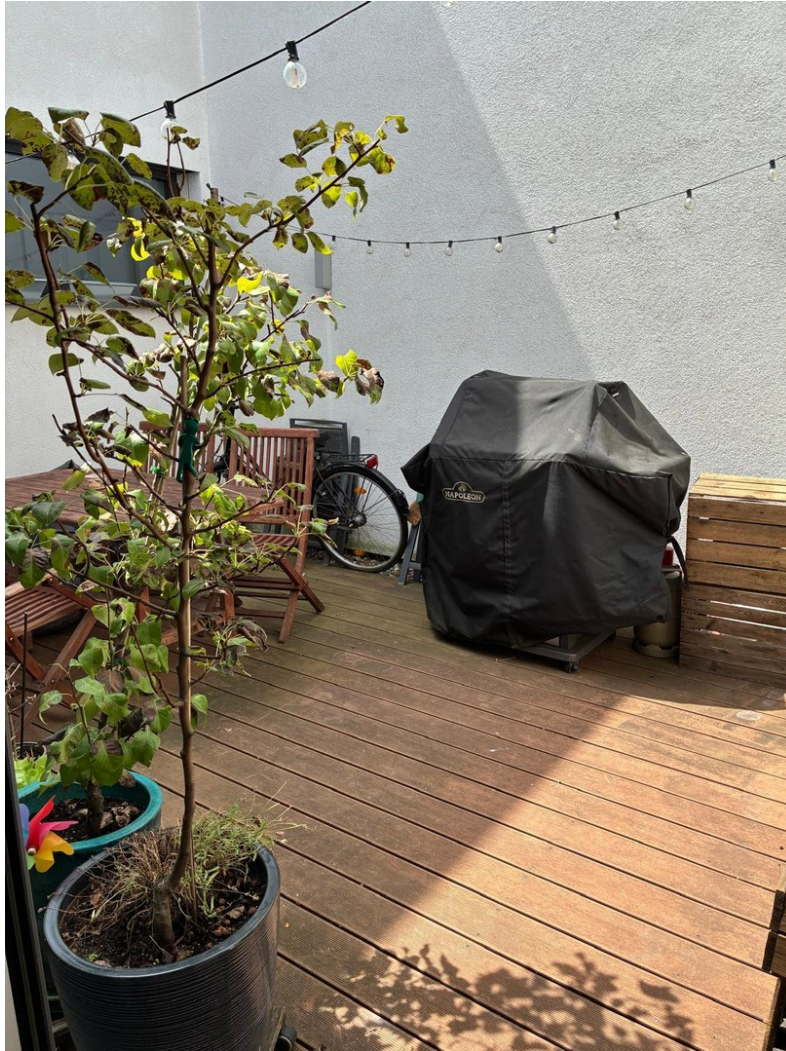


Eingangsbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

