

# Exposé

## Wohnung in Dietzenbach

### Moderne 4 Zimmer Whg. im 2. OG mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-475044

#### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dieter Schmidt

63128 Dietzenbach  
Hessen  
Deutschland

|                       |           |                   |                 |
|-----------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2020      | Mietsicherheit    | 3.000 €         |
| Etagen                | 2         | Übernahme         | ab Datum        |
| Zimmer                | 4,00      | Übernahmedatum    | 01.11.2026      |
| Wohnfläche            | 112,00 m² | Zustand           | Neuwertig       |
| Nutzfläche            | 14,00 m²  | Schlafzimmer      | 2               |
| Energieträger         | Fernwärme | Badezimmer        | 2               |
| Nebenkosten           | 220 €     | Etage             | 2. OG           |
| Heizkosten            | 130 €     | Tiefgaragenplätze | 2               |
| Summe Nebenkosten     | 350 €     | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 180 €     |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 4 Zimmer Wohnung im 2. OG eines modernen Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 112 m2 ein exklusives Wohnambiente. Der Fahrstuhl bringt Sie von der Tiefgarage direkt zu Ihrer Wohnung. Der großzügige Wohn-Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und hochwertige Parkettböden mit direktem Zugang zum großen Süd-West Balkon. Ein direkt der Küche angegliederter Abstellraum erhöht den Wohnkomfort. Die Einbauküche kann käuflich übernommen werden.

Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer haben große Fensterflächen und sind ebenfalls mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Alle Fensterfronten mit elektr. Rollläden.

Ein modernes Badezimmer mit Außenfenster, Badewanne und Dusche sind selbstverständlich.

Das WC mit zusätzlichem Waschmaschinen-Anschluss erhöht den Wohnkomfort.

Ein weiterer zusätzlicher Abstellraum ist vorhanden.

Großzügige Fliesen befinden sich im Küchenbereich im Bad und in der Gästetoilette.

Eine Video Überwachung für die Besucher ist vorhanden.

Ein großer ca. 14 m2 große Kellerraum mit Fenster für Sonstiges.

Für die Fahrräder steht ein separater Raum zur Verfügung. Der anfallende Müll wird im eigens dafür vorgesehenen Keller zwischen gelagert.

Ein Hausmeisterservice ist selbstverständlich.

## Ausstattung

Zusammenfassend:

Wohnfläche ca. 112 m2,

4 Zimmer, großzügiger Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer plus Büro

Badezimmer mit Wanne, Dusche und Außenfenster

Gäste WC mit Waschmaschinenanschluss

Großer Kellerraum mit Fenster

Aufzug

2 abschließbare Tiefgaragenplätze mit zusätzlicher Steckdose

Im Küchenbereich ist eine Einbauküche vorhanden, die der jetzige Mieter zum Kauf anbietet. Bei Bedarf können Möbelstücke übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus liegt am Rande der Stadt, aber doch sehr zentral an allen wesentlichen wichtigen Punkten wie Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten oder S Bahn. Alles fußläufig erreichbar.

Die Autobahnanbindung A 661, A 5 oder A 3 ist in kurzer Entfernung.

Ein großer Badensee ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

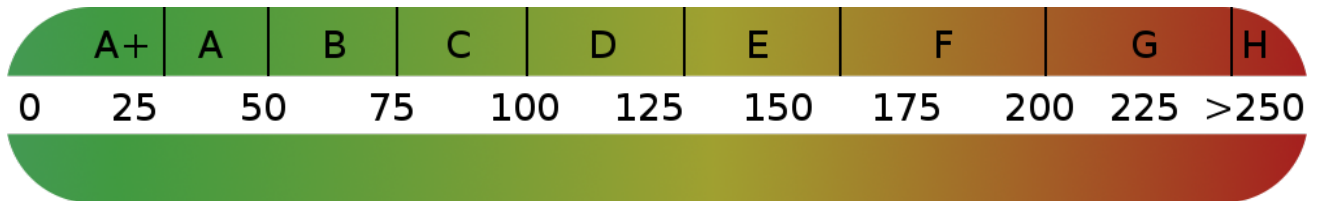
In Dietzenbach gibt es Schwimmbad, Tennisverein, Fußball usw.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 43,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Eibauküche



Essplatz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gästetoilette



# Exposé - Galerie



Bad



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Arbeitsplatz



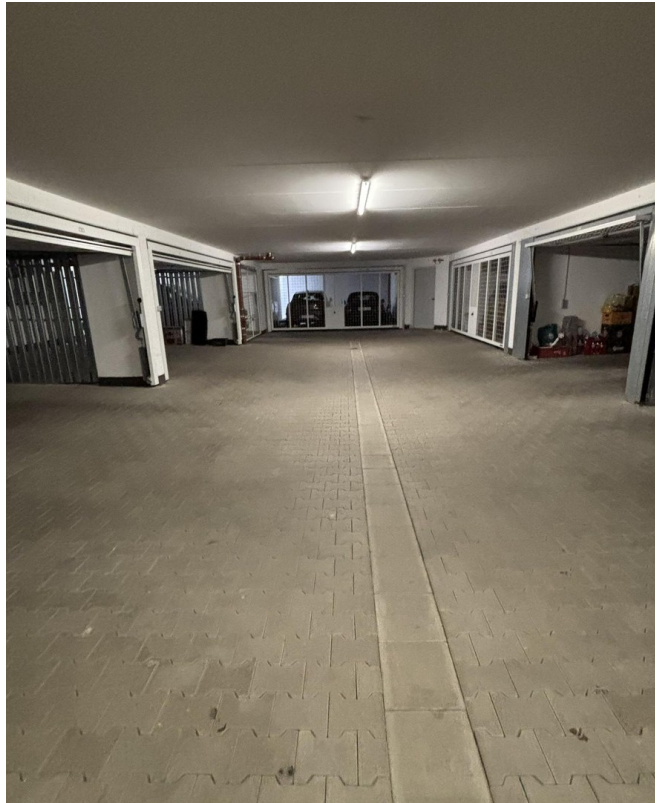
Balkon



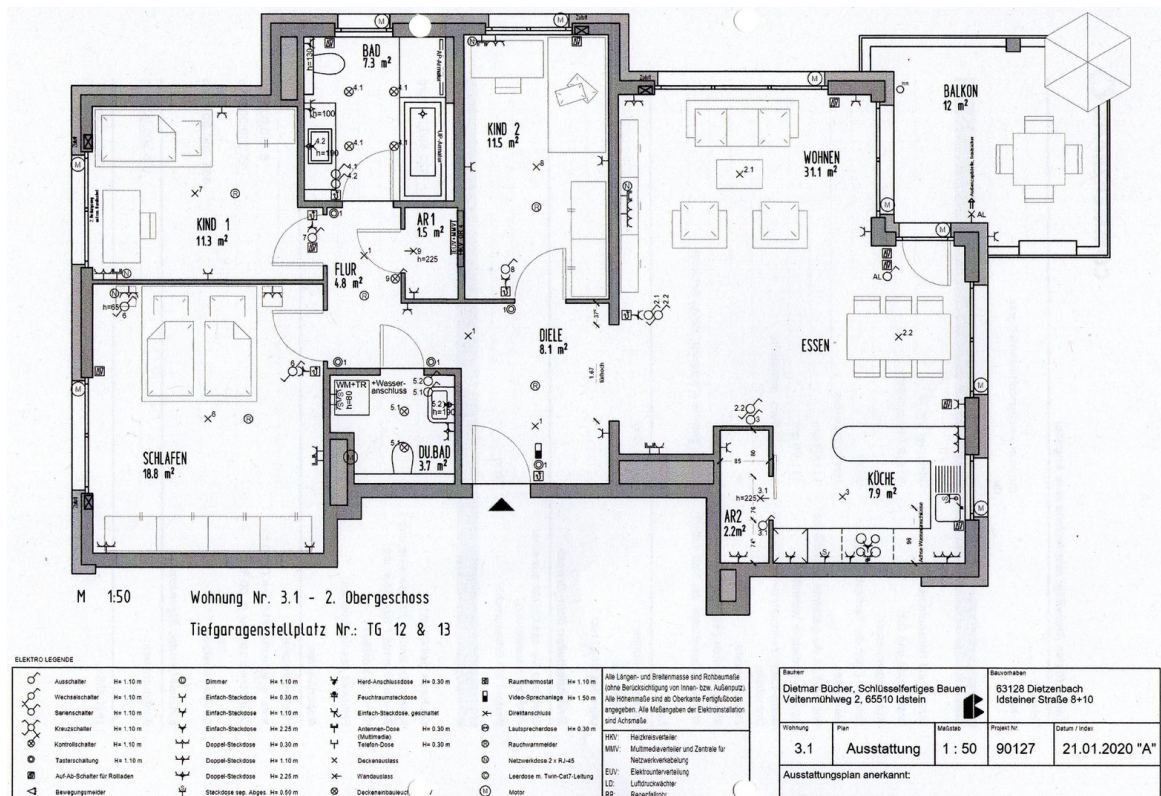
# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 4 Zimmer Whg.