

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hasselroth

### Ruhige und helle 2 Zimmerwohnung in Hasselroth



Objekt-Nr. **OM-295986**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:

J. u. S. Leu

Telefon: 0179 8079189

63594 Hasselroth

Hessen

Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2024
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.530 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung bestehend aus großem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Flur u. Bad

Einbauküche

Bad mit Badewanne, WC u. Waschtisch

3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollläden u. Insektenschutzrollläden (außer Balkontür)

Heller Laminatboden (außer Bad)

Heizanlage: Gas-Brennwert

Im Wohn- u. Schlafzimmer: LAN u. SAT, in naher Zukunft auch Glasfaseranschluss

Wohnfläche nach WoFIV: 55 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Im Rahmen der Kernsanierung (2020/2021) wurden u.a. die Fenster und Rollläden, die Elektrik sowie die Sanitärinstallation und Bäder erneuert und die Dachschrägen mit einer 18 cm dicken Dämmung versehen.

Die Wohnung ist mit einer hellen Raufaser-Tapete tapeziert, die nach Absprache übernommen werden kann.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über keine weitere Nutzfläche verfügt!

Die Marken-Einbauküche soll vom Mieter entgeltlich übernommen werden. Bei Auszug ist ein Rückkauf der Küche vorgesehen.

Aus gesundheitlichen Gründen (Allergiker im Haus), können wir leider keine Haustiere erlauben.

## Lage

Ruhige aber dennoch zentrale Wohnlage.

Bushaltestelle wenige Meter entfernt, Bahnhof Niedermittlau 1 km + Langenselbold ca. 6 km entfernt.

Nächster BAB-Anschluss (A66) 3 km entfernt.

Entfernung nach Frankfurt a.M.: ca. 35 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Überdachter Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



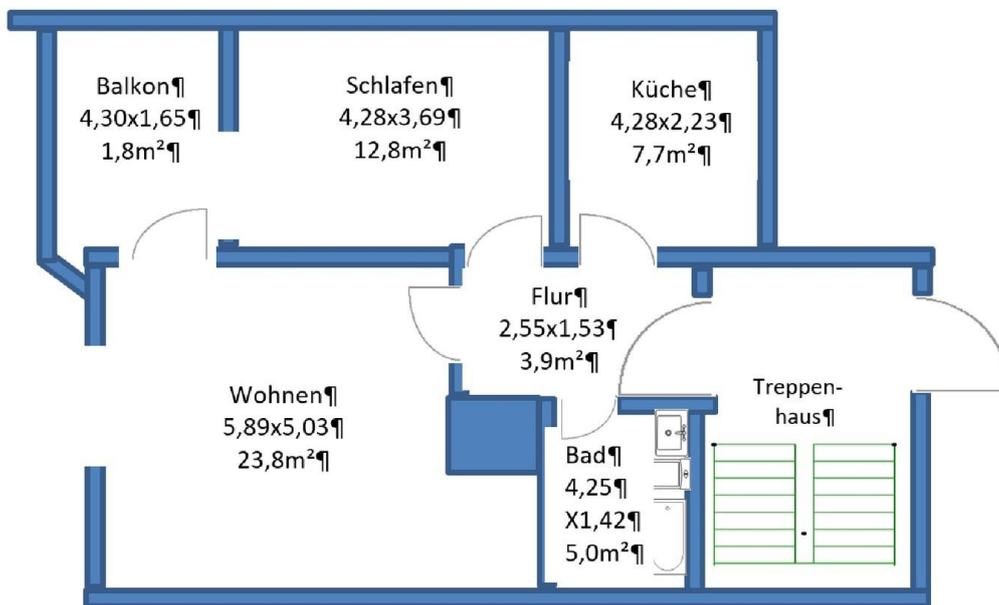
Küche



Kpche

# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss, links



Grundriss